

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jl. Budi Kemuliaan I no.1
Jakarta Pusat 10110

E : info@sarana-jaya.co.id
T : +62 21 352 2667
F : +62 21 385 3960

Nomor : 1231/KU.04.00
Sifat : Penting
Lamp. : 1 (satu) Buku
Perihal : Penyampaian dan Permohonan Pengesahan Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan Konsolidasian Tahun Buku 2025

Jakarta, 23 April 2026

Kepada
Yth. **Kepala BPBUMD**
Provinsi DKI Jakarta
Komplek Balaikota Blok H,
Lantai 17, Jl. Medan Merdeka
Selatan No. 8-9
Jakarta Pusat

Dengan telah selesainya Audit Laporan Keuangan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025 oleh Kantor Akuntan Publik Hendrawinata Hanny Erwin & Sumargo yang terbit pada tanggal 20 April 2026, maka bersama ini kami sampaikan Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025 sebagaimana terlampir, dengan *highlight* sebagai berikut:

Uraian	2024*	2025 (Audited)
Aset	5.979.015.255.260	5.969.223.228.881
Ekuitas	5.322.805.931.971	5.341.486.852.284
Pendapatan Usaha	343.237.579.404	308.266.645.158
Laba Bersih	16.473.599.026	21.731.162.190

*) Disajikan kembali / *As Restated*

Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025 telah mendapat rekomendasi dari Dewan Pengawas dengan surat nomor: 060/DP-SRT/IV/2026 tanggal 23 April 2026

Berkenaan dengan penyampaian Laporan sebagaimana dimaksud di atas, kami mohon kepada Kepala BPBUMD untuk dapat mengesahkan Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025.

Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas perhatian dan pengesahan Bapak kami ucapkan terima kasih.

DIREKSI SARANA JAYA
Direktur Utama

Bernard Yohanes

Tembusan :
- Dewan Pengawas Sarana Jaya.

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jl. Budi Kemuliaan I no. 1
Jakarta Pusat 10110

E : info@sarana-jaya.co.id
T : +62 21 352 2667
F : +62 21 385 3960

Nomor : 060/DP-SRT/IV/2026
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Rekomendasi Atas Laporan Auditor Terhadap Laporan Keuangan Tahun 2025

Jakarta, 23 April 2026

Kepada Yth.
Direktur Utama
Perumda Pembangunan Sarana Jaya
Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jalan Budi Kemuliaan I/1
Jakarta Pusat

Menindaklanjuti Surat Direksi Nomor 1222/KU.04.00 tanggal 23 April 2026 perihal Penyampaian dan Permohonan Rekomendasi Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya Tahun Buku 2025, Dewan Pengawas secara umum menyampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan Tahun Buku 2025 memperoleh opini Wajar Tanpa Pengecualian dari KAP Hendrawinata Hanny Erwin & Sumargo. Direksi segera melaporkan hasil audit tersebut kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

2. Kinerja Keuangan Perusahaan Tahun 2025

   Beberapa hal dari audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya Tahun Buku 2025 dapat dicermati sebagai berikut:

   a. Perusahaan melakukan penyajian kembali laporan keuangan Tahun Buku 2024 dan 2023 untuk menyajikan posisi keuangan, kinerja, dan arus kas secara wajar sesuai PSAK, sebagai bentuk kehati-hatian dan penguatan tata kelola bersama BPKP. Penyesuaian tahun 2024 sebesar Rp10,5 miliar mencakup koreksi penyusutan inventaris Novotel dan pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai pada PT SWP, sedangkan penyesuaian tahun 2023 sebesar Rp238,3 miliar mencakup penurunan nilai piutang PT Kuala Jaya Realty, investasi Jaktour, dan aset Tanah Munjul.

   b. Laporan posisi keuangan menunjukkan penurunan aset dan liabilitas yang mencerminkan *deleveraging*, namun penurunan aset lancar perlu diwaspadai terhadap likuiditas. Laporan laba rugi menunjukkan peningkatan laba menjadi Rp21,7 miliar meskipun pendapatan menurun. Laporan arus kas menunjukkan peningkatan kas operasi, namun kas akhir tahun menurun karena tekanan aktivitas investasi dan pendanaan.

   c. Perusahaan menyajikan penurunan nilai penuh uang muka investasi PT Jakarta Toursindo sebesar Rp56,1 miliar dan mencatat investasi ventura bersama menggunakan metode ekuitas. Perusahaan mempertahankan aset serah terima Novotel sebesar Rp14,2 miliar, mereklasifikasi kas dibatasi sebesar Rp34,6 miliar, serta mencatat utang pajak Cibubur Junction sebesar Rp24,2 miliar yang telah jatuh tempo. Selain itu, Perusahaan mengalami kenaikan beban umum dan administrasi sebesar 5,4% akibat peningkatan beban pegawai dan beban kantor.

3. Dewan Pengawas memberikan beberapa rekomendasi sebagai berikut:

a. Direksi memastikan bahwa laporan keuangan menggunakan PSAK, serta menyajikan secara lengkap, valid, akurat, dan memenuhi prinsip pengungkapan penuh (*full disclosure*) termasuk *impairment*.
b. Direksi memastikan adanya perencanaan dan pengawasan yang berkelanjutan dalam upaya meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses bisnis Perusahaan, yang mencakup antara lain aspek keuangan, operasional, sumber daya manusia, serta sistem informasi. Dalam aspek SDM diperlukan pengendalian beban melalui *task force analysis* dan pengawasan SDM melalui peningkatan kompetensi berdasarkan analisis kesenjangan (*gap analysis*).
c. Direksi memastikan likuiditas dan keberlangsungan usaha, serta memastikan kewajiban kontinjensi tidak mengganggu *going concern*.
d. Direksi mengoptimalkan aset produktif untuk meningkatkan pendapatan sesuai prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik, meningkatkan tingkat hunian dan penjualan properti investasi dengan mengatasi kendala perizinan dan kepatuhan, serta memperkuat komersialisasi apartemen.

Demikian hal ini disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Dewan Pengawas
Perumda Pembangunan Sarana Jaya

Rioberto Pranamulya Sidauruk
Ketua Dewan Pengawas

Peri Umar Farouk
Sekretaris Dewan Pengawas

Nurfitria Farhana
Anggota Dewan Pengawas

Tembusan:
- Yth. Kepala BP-BUMD Provinsi DKI Jakarta

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jl. Budi Kemuliaan I no.1
Jakarta Pusat 10110

E : info@sarana-jaya.co.id
T : +62 21 352 2667
F : +62 21 385 3960

Jakarta, 23 April 2026

Nomor : 1222/KU.04.00
Sifat : Penting
Lamp. : 1 (satu) Buku
Perihal : Penyampaian dan Permohonan Rekomendasi Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya Tahun Buku 2025

Kepada
Yth. **Ketua Dewan Pengawas**
Perumda Pembangunan
Sarana Jaya
Gedung Sarana Jaya, Lt.4
Jl. Budi Kemuliaan 1 No.1
Jakarta Pusat

Sehubungan dengan Pelaksanaan Pekerjaan Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025 oleh Kantor Akuntan Publik Hendrawinata Hanny Erwin & Sumargo, maka bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Telah selesainya Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025 (terlampir);

2. Merujuk Peraturan Gubernur Nomor 109 Tahun 2011 tentang Kepengurusan Badan Usaha Milik Daerah pada Pasal 35 menyatakan bahwa Badan Pengawas mempunyai tugas membahas dan merekomendasikan Laporan Keuangan setelah diaudit oleh Auditor Independen;

3. Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, kami mohon rekomendasi Dewan Pengawas terhadap Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2025.

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

DIREKSI SARANA JAYA
Direktur Utama

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Bernard Yohanes

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA

DAN ENTITAS ANAKNYA

Laporan Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dan Untuk Tahun-tahun yang berakhir Pada Tanggal Tersebut

Dan Laporan Auditor Independen

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA

AND ITS SUBSIDIARY

Consolidated Financial Statements As of December 31, 2025 and 2024 and For the Years Then Ended

And Independent Auditor's Report

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY

Daftar Isi

Halaman/ *Page*

Table of Contents

Surat Pernyataan Direksi		***Board of Directors' Statement Letter***
Laporan Auditor Independen		***Independent Auditor's Report***
Laporan Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dan Untuk Tahun-tahun yang berakhir Pada Tanggal Tersebut		***Consolidated Financial Statements As of December 31, 2025 and 2024 And For The Years Then Ended***
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	*Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	*Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	*Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 194	*Notes to the Consolidated Financial Statements*
Informasi Keuangan Tambahan		***Supplementary Financial Information***
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	Lampiran I/ *Appendix I*	*Statements of Financial Position of Parent Entity*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	Lampiran II/ *Appendix II*	*Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income of of Parent Entity*
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	Lampiran III/ *Appendix III*	*Statements of Changes in Equity of Parent Entity*
Laporan Arus Kas Entitas Induk	Lampiran IV/ *Appendix IV*	*Statements of Cash Flows of Parent Entity*

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jl. Budi Kemuliaan I no.1
Jakarta Pusat 10110

E : info@sarana-jaya.co.id
T : +62 21 352 2667
F : +62 21 385 3960

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA/
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND 2024
AND FOR THE YEARS ENDED
PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:				*We, the undersigned:*
Nama	:	Bernard Yohanes	:	*Name*
Alamat Kantor	:	Gedung Sarana Jaya Lantai 3 Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Gambir, Jakarta Pusat, 10110	:	*Office Address*
Alamat Rumah	:	Jalan Pengadegan Selatan VII RT/RW 006/005 Pengadegan, Pancoran	:	*Domicile Address*
Nomor Telepon	:	(021) 3522667	:	*Telephone Number*
Jabatan	:	Direktur Utama / *President Director*		*Position*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:				*We, the undersigned:*
Nama	:	Irwan Agustuslan	:	*Name*
Alamat Kantor	:	Gedung Sarana Jaya Lantai 3 Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Gambir, Jakarta Pusat, 10110	:	*Office Address*
Alamat Rumah	:	Jalan Mesran II No.7 / M-19 RT/RW 005/008 Pondok Ranji, Ciputat Timur	:	*Domicile Address*
Nomor Telepon	:	(021) 3522667	:	*Telephone Number*
Jabatan	:	Direktur Administrasi dan Keuangan / *Director of Administration and Finance*		*Position*

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasia Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;

3.a. Semua informasi dalam laporan keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;

b. Laporan keuangan konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan

4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anaknya.

State that:

1. *We are responsible in the preparation and the presentation of the Consolidated financial statements of Perumda Pembangunan Sarana Jaya and its Subsidiaries;*
2. *The Consolidated financial statements of Perumda Pembangunan Sarana Jaya and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*

3.a. *All information in the Consolidated financial statements of Perumda Pembangunan Sarana Jaya and its Subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;*

b. The Consolidated financial statements of Perumda Pembangunan Sarana Jaya *and its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; and*

4. *We are responsible for* Perumda Pembangunan Sarana Jaya *and its Subsidiaries internal control system.*

SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jl. Budi Kemuliaan I no.1
Jakarta Pusat 10110

E : info@sarana-jaya.co.id
T : +62 21 352 2667
F : +62 21 385 3960

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 20 April 2026 /*Jakarta, April 20 ,2026*



Bernard Yohanes
Direktur Utama/ *President Director*

Irwan Agustuslan
Direktur Administrasi dan Keuangan/ *Director of Administration and Finance*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen
Independent Auditor's Report

No. : 00117/2.1127/AU.1/03/1505-1/1/IV/2026

Pemegang Saham, Dewan Pengawas, dan Direksi
PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA

To the Shareholder, Board of Supervisory, and Directors
PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan entitas anaknya ("Grup") yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

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

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya and its subsidiary ("the Group"), which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

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

Basis Opini

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

Basis for Opinion

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

The original report included herein is in the Indonesian language

Penekanan Suatu Hal

Kami menarik perhatian atas Catatan 43 atas laporan keuangan konsolidasian yang menjelaskan mengenai penyajian kembali laporan keuangan periode sebelumnya oleh Grup. Sebagaimana diungkapkan dalam catatan tersebut, penyajian kembali dilakukan untuk mencerminkan secara lebih tepat substansi ekonomi sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, termasuk penyesuaian yang timbul dari penelaahan kembali atas pengendalian aset, keberadaan hak yang dapat ditegakkan secara hukum, serta keterpulihan saldo tertentu, serta penyempurnaan klasifikasi dan pengakuan akrual atas transaksi tertentu, dan telah diterapkan secara retrospektif sesuai dengan PSAK 208 – Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan, dengan mempertimbangkan seluruh fakta dan kondisi yang relevan, termasuk perkembangan dan penyelesaian aspek hukum terkait.

Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Emphasis of Matters

We draw attention to Note 43 to the consolidated financial statements, which describes the restatement of the Group's prior period financial statements. As disclosed in that note, the restatement was undertaken to more appropriately reflect the underlying economic substance in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, including adjustments arising from the reassessment of control over assets, the existence of legally enforceable rights, and the recoverability of certain balances, as well as the refinement of classification and accrual recognition for certain transactions, and has been applied retrospectively in accordance with PSAK 208 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, taking into account all relevant facts and circumstances, including developments and the resolution of related legal matters.

Our opinion is not modified in respect of this matter.

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasian atas laporan tersebut pada tanggal 20 Maret 2025.

Other Matters

The consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2024 and for the year then ended were audited by other independent auditor who expressed an unmodified opinion on those statements on March 20, 2025.

Tanggung Jawab Manajemen Dan Pihak Yang Bertanggung Jawab Atas Tata Kelola Terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

Responsibilities Of Management And Those Charged With Governance For The Consolidated Financial Statements

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

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

The original report included herein is in the Indonesian language

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

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

Tanggung Jawab Auditor Terhadap Audit Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Auditor's Responsibilities For The Audit Of The Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsive terhadap risiko tersebut, serta memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

The original report included herein is in the Indonesian language

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal Grup.

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group internal control.*

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

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

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya,dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

The original report included herein is in the Indonesian language

- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat mengenai informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan suatu opini audit atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arah, supervisi, dan pelaksanaan audit grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an audit opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision, and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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

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

00117

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO Registered Public Accountants

Zulbadri, CPA
No. Ijin AP. 1505 / *License No. AP. 1505*

20 April 2026 / *April 20, 2026*

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember/*December 31,* 2025	2024 *)	1 Januari/ *January 1,* 2024 31 Desember/ *December 31*, 2023 *)	
ASET					***ASSETS***
ASET LANCAR					***CURRENT ASSETS***
Kas dan Setara Kas	4, 39	80.776.215.395	128.962.621.164	226.654.238.995	*Cash and Cash Equivalent*
Piutang Usaha					*Accounts Receivable*
Pihak Berelasi	5, 39	11.626.577.830	20.690.783.975	21.227.616.479	*Related Parties*
Pihak Ketiga	5	57.199.487.694	82.931.241.133	69.318.466.787	*Third Parties*
Piutang Lain-lain					*Other Receivables*
Pihak Berelasi	6, 39	1.157.442.606	1.157.442.606	1.157.442.606	*Related Parties*
Pihak Ketiga	6	19.169.627.039	47.142.457.997	44.929.972.050	*Third Parties*
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	7	1.522.850.610	1.576.844.223	1.160.731.563	*Advance and Prepaid Expense*
Persediaaan		924.735.498	604.063.133	--	*Inventories*
Pajak Dibayar di Muka	22.a	62.986.315.484	106.102.968.762	103.291.805.558	*Prepaid Taxes*
Aset Real Estate	10	910.291.647.224	847.350.930.945	871.958.532.144	*Real Estate Assets*
Jumlah Aset Lancar		**1.145.654.899.380**	**1.236.519.353.938**	**1.339.698.806.182**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR					***NON-CURRENT ASSETS***
Piutang Usaha					*Accounts Receivable*
Pihak Berelasi	5.b, 39	--	24.888.255.621	24.888.255.597	*Related Parties*
Investasi pada Ventura Bersama	8	2.996.330.779	3.487.392.687	4.025.141.075	*Investment in Joint Venture*
Aset Kerjasama Operasi - Tanah	9	13.166.543.819	14.688.632.911	29.352.981.278	*Joint Operation Assets - Land*
Aset Kerjasama Operasi - Bangunan	9	23.520.623.406	216.126.187.406	271.701.342.826	*Joint Operation Assets - Building*
Aset Real Estate	10	2.835.506.275.833	2.827.298.047.909	2.823.733.244.182	*Real estate assets*
Properti Investasi	11	950.519.992.568	753.662.935.176	641.090.616.509	*Investment Properties*
Aset Tetap	13	669.102.078.289	653.701.266.293	12.120.779.663	*Fixed Assets*
Aset Hak Guna	15	281.324.105	173.935.986	220.464.213	*Right of Used Assets*
Aset Takberwujud	14	489.376.448	565.766.500	136.921.667	*Intangible Assets*
Beban Ditangguhkan	12	12.180.820.487	11.101.334.344	9.683.306.955	*Deferred Expenses*
Uang Muka Investasi	16	--	--	--	*Advance for Investment*
Uang Muka Pembelian Aset	17	2.079.700.000	2.079.700.000	649.217.900.000	*Advance for Purchase of Fixed Assets*
Aset Pajak Tangguhan	22.d	80.640.636.923	84.398.064.381	83.423.463.738	*Deferred Tax Assets*
Kas yang Dibatasi Penggunaannya	18	34.644.807.881	--	92.000.000.000	*Restricted Cash*
Aset Tidak Lancar Lainnya	19	198.439.818.963	150.324.382.108	76.540.381.148	*Non-Current Assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar		**4.823.568.329.501**	**4.742.495.901.322**	**4.718.134.798.851**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET		**5.969.223.228.881**	**5.979.015.255.260**	**6.057.833.605.033**	***TOTAL ASSETS***

*) Disajikan kembali / *As Restated*

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

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

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION *(Continued)*
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember/*December 31,* 2025	2024 *)	1 Januari/ *January 1,* 2024 / 31 Desember/ *December 31* , 2023 *)	
LIABILITAS DAN EKUITAS					***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS JANGKA PENDEK					***CURRENT LIABILITIES***
Utang Usaha					*Trade Payables*
Pihak Berelasi	20, 39	4.499.277.112	3.667.304.846	1.590.680.048	*Related Parties*
Pihak Ketiga	20	17.592.160.595	47.828.206.903	65.296.697.076	*Third Parties*
Utang Lain-lain					*Other Payables*
Pihak Ketiga	21	76.096.241.621	60.478.199.934	26.737.463.336	*Third Parties*
Utang Pajak	22.b	63.758.157.216	29.826.237.834	22.910.275.749	*Tax Payables*
Beban Akrual	23	33.939.032.888	34.658.091.265	21.697.423.197	*Accrued Expenses*
Pendapatan Diterima di Muka - Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:					*Unearned Revenues - Current Portion:*
Sewa	24.a	12.330.721.355	11.836.702.665	17.788.506.850	*Rent*
Aset Kejasama Operasi	24.c	91.666.682	91.666.678	91.666.674	*Joint Operation Assets*
Pendapatan Ditangguhkan	26	--	3.500.000.000	3.500.000.000	*Deferred Income*
Utang Bank	25	--	--	92.000.000.000	*Bank Loan*
Liabilitas Jangka Panjang - Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:					*Long Term Liabilites - Current Portion:*
Utang Bank	25	10.061.965.484	49.701.120.000	27.344.256.000	*Bank Loan*
Liabilitas Sewa		1.007.663	1.007.663	--	*Lease Liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**218.370.230.616**	**241.588.537.788**	**278.956.968.930**	***Total Current liabilites***
LIABILITAS JANGKA PANJANG					***LONG TERM LIABILITIES***
Pendapatan Diterima di Muka setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:					*Unearned Revenues Less Current Portion:*
Penjualan dan kerjasama	24.b	1.054.517.837	1.019.517.837	969.517.837	*Sales and Joint Operation*
Aset Kerjasama Operasi	24.c	119.973.321.843	105.718.162.983	86.972.047.883	*Joint Operation Assets*
Liabilitas Jangka Panjang setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:					*Long Term Liabilities Less Current Portion:*
Utang Bank	25	225.847.861.077	216.375.875.519	266.730.110.880	*Bank Loan*
Pendapatan Ditangguhkan	26	44.158.154.228	75.280.584.885	90.962.270.272	*Deferred Income*
Liabilitas Imbalan Kerja	27.b	10.330.802.996	8.225.156.277	8.198.733.559	*Employee Benefit Liabilities*
Provisi Litigasi	28	8.001.488.000	8.001.488.000	8.001.488.000	*Litigation Provition*
Utang Lain-lain		--	--	209.733.333	*Other Payables*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**409.366.145.981**	**414.620.785.501**	**462.043.901.764**	***Total Non-Current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS		**627.736.376.597**	**656.209.323.289**	**741.000.870.694**	***TOTAL LIABILITAS***
EKUITAS					***EQUITY***
Modal Saham - Modal Dasar Rp.10.000.000.000.000					*Capital Stock - Authorized Capital Rp10,000,000,000,000*
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh -	29	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000	*Issued and Fully Paid*
Saldo Laba (Defisit)					*Retained Earning*
Telah Ditentukan Penggunaannya	30	172.283.375.568	149.056.916.019	81.939.862.696	*Appropriated*
Belum Ditentukan Penggunaannya	30	(449.684.648.111)	(445.421.694.902)	(383.608.510.263)	*Unappropriated*
Penghasilan Komprehensif Lain		(5.706.162.803)	(5.568.008.508)	(6.722.099.852)	*Other Comprehensive Income*
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		**5.341.892.564.654**	**5.323.067.212.609**	**5.316.609.252.581**	*Total Equity Attributtable to Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali	31	(405.712.370)	(261.280.638)	223.481.758	*Non-Controlling Interest*
JUMLAH EKUITAS		**5.341.486.852.284**	**5.322.805.931.971**	**5.316.832.734.339**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**5.969.223.228.881**	**5.979.015.255.260**	**6.057.833.605.033**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

*) Disajikan kembali / *As Restated*

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

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

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2025	2024 *)	
PENDAPATAN	32	308.266.645.158	343.237.579.404	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	33	(175.968.036.622)	(226.067.981.684)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR		**132.298.608.536**	**117.169.597.720**	***GROSS PROFIT***
Beban Pemasaran	34	(415.026.424)	(768.066.975)	*Marketting Expenses*
Beban Umum dan Administrasi	35	(86.565.081.307)	(82.161.203.213)	*General and Administrative Expenses*
LABA USAHA		**45.318.500.805**	**34.240.327.532**	***OPERATING INCOME***
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				***OTHER INCOME (EXPENSES)***
Jasa Giro	36	1.715.764.139	1.817.685.372	*Bank Interest Income*
Kerugian Penurunan Nilai Piutang	36	(9.338.001)	(2.152.817.616)	*Impairment Loss On Receivable*
Pajak Final	36	(10.583.139.502)	(3.610.050.887)	*Final Tax*
Lain-lain	36	(9.057.112.972)	(11.492.431.673)	*Others*
JUMLAH PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		**(17.933.826.336)**	**(15.437.614.803)**	***TOTAL OTHER INCOME (EXPENSES)***
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**27.384.674.469**	**18.802.712.729**	***PROFIT BEFORE INCOME TAXES***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX EXPENSE***
Pajak Kini	22.c	(1.811.832.220)	(3.116.993.880)	*Current taxes*
Pajak Tangguhan	22.d	(3.841.680.059)	787.880.177	*Deferred tax*
JUMLAH BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**(5.653.512.279)**	**(2.329.113.703)**	***TOTAL INCOME TAX EXPENSES***
LABA TAHUN BERJALAN		**21.731.162.190**	**16.473.599.026**	***PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke Laba Rugi:				*Item not Reclassified to Profit (Loss):*
Pengukuran Kembali Kewajiban Imbalan Pasti	27.c	(382.966.366)	790.318.808	*Remeasurement of Defined Benefit Liablities*
Pajak Terkait	22.d	84.252.601	216.367.473	*Related Income Tax*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN		**(298.713.765)**	**1.006.686.281**	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**21.432.448.425**	**17.480.285.307**	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				***PROFIT FOR THE YEAR ATRIBUTABLE TO***
Pemilik Entitas Induk		21.875.714.092	16.950.740.987	*Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali	31	(144.551.902)	(477.141.961)	*Non-Controlling Interest*
		21.731.162.190	**16.473.599.026**	
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO***
Pemilik entitas induk		21.576.880.157	17.965.047.702	*Parent Entity*
Kepentingan Non-Pengendali		(144.431.732)	(484.762.395)	*Non-Controlling Interest*
		21.432.448.425	**17.480.285.307**	

*) Disajikan kembali / *As Restated*

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

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

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ *Issued and fully paid capital*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	Jumlah/ *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-Controlling Interest*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
			Ditentukan penggunaannya/ *Approriate*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriate*					
SALDO PER 31 DESEMBER 2023		**5.625.000.000.000**	**81.939.862.696**	**(145.289.258.780)**	**(6.722.099.852)**	**5.554.928.504.064**	**689.272.434**	**5.555.617.776.498**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2023***
Dampak Penyajian Kembali	44	**--**	**--**	(238.319.251.483)	--	(238.319.251.483)	(465.790.676)	(238.785.042.159)	*Restatement Impact*
SALDO PER 1 JANUARI 2024		**5.625.000.000.000**	**81.939.862.696**	**(383.608.510.263)**	**(6.722.099.852)**	**5.316.609.252.581**	**223.481.758**	**5.316.832.734.339**	***BALANCE AS OF JANUARY 1, 2024***
Penyesuaian Pembentukan Cadangan Umum dan Lainnya	30	--	67.117.053.323	(78.763.925.626)	139.784.629	(11.507.087.674)	--	(11.507.087.674)	*Adjustment Appropriation to General Reserve and Other*
Laba Tahun Berjalan		--	--	16.950.740.987	--	16.950.740.987	(477.141.961)	16.473.599.026	*Profit For The Year*
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	1.014.306.715	1.014.306.715	(7.620.435)	1.006.686.280	*Other Comprehensive Income*
SALDO PER 31 DESEMBER 2024		**5.625.000.000.000**	**149.056.916.019**	**(445.421.694.902)**	**(5.568.008.508)**	**5.323.067.212.609**	**(261.280.638)**	**5.322.805.931.971**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2024***
Penyesuaian Pembentukan Cadangan Umum dan Lainnya	30	--	23.226.459.549	(26.138.667.301)	160.679.640	(2.751.528.112)	--	(2.751.528.112)	*Adjustment Appropriation to General Reserve and Other*
Laba Tahun Berjalan		--	--	21.875.714.092	--	21.875.714.092	(144.551.902)	21.731.162.190	*Profit For The Year*
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--		(298.833.935)	(298.833.935)	120.170	(298.713.765)	*Other Comprehensive Income*
SALDO PER 31 DESEMBER 2025		**5.625.000.000.000**	**172.283.375.568**	**(449.684.648.111)**	**(5.706.162.803)**	**5.341.892.564.654**	**(405.712.370)**	**5.341.486.852.284**	***SALDO PER 31 DESEMBER 2025***

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

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

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA AND ITS SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan dari Pelanggan		327.232.652.962	296.737.875.057	*Receipts from Customer*
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban Operasional		(261.883.308.848)	(226.193.860.050)	*Payment to Suppliers and Operational Expenses*
Pembayaran untuk Gaji Karyawan		(58.399.497.164)	(52.056.487.827)	*Payment of Employee Salaries*
Penerimaan dari Titipan biaya dan Utilitas		15.618.041.687	34.514.992.601	*Receipts from Service Charge and Utilities Collections*
Penerimaan dari Penghasilan Bunga		1.660.198.912	1.824.339.056	*Receipts from Interest Income*
Penerimaan dari Restitusi Pajak		54.466.839.622	--	*Receipts from tax refund*
Pembayaran Pajak Penghasilan		(11.817.805.731)	(26.335.194.824)	*Payment for Final Income Tax*
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		**66.877.121.440**	**28.491.664.013**	***Net Cash Provided by Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan Aset Tetap		(1.440.292.518)	(379.010.136)	*Acquisition of Fixed Assets*
Perolehan Properti Investasi		(179.815.225)	(156.108.438)	*Acquisition of Investment Property*
Perolehan Aset Takberwujud		(291.000.000)	--	*Acquisition of Intangible Asset*
Perolehan Aset Real Estate		--	(66.914.538.821)	*Acquisition of Real Estate Assets*
Perolehan Aset Lain-lain		(48.115.436.855)	(76.082.000)	*Acquisition of Other Assets*
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		**(50.026.544.598)**	**(67.525.739.395)**	***Net Cash Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Pembayaran Pinjaman Bank		(30.167.168.958)	(154.266.997.655)	*Payment of Bank Loan*
Pembayaran Liabilitas Sewa		(225.005.772)	--	*Payment of Lease Liability*
Piutang Entitas Anak dan KSO		--	(1.526.866.524)	*Payables to Related Parties – KSO*
Penerimaan Kas Entitas Anak dari Pemegang Saham		--	5.358.639.892	*Proceeds from Shareholders of Subsidiaries*
Kas yang Dibatasi Penggunaannya		(34.644.807.881)	(222.318.160)	*Restricted Cash*
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		**(65.036.982.611)**	**(150.657.542.447)**	***Net Cash Used in Financing Activities***
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		**(48.186.405.769)**	**(189.691.617.829)**	***NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENT***
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		**128.962.621.164**	**318.654.238.993**	***CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	4	**80.776.215.395**	**128.962.621.164**	***CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE END OF THE YEAR***

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

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya (d.h PD Pembangunan Sarana Jaya) ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) No. 2 tahun 1982, tanggal 20 Maret 1982 dan disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan suratnya No. 532.21-1260, tanggal 30 September 1982, perubahan terakhir berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) No. 11 tahun 2018 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perusahaan merupakan pengalihan Perusahaan Tanah dan Bangunan (PTB) Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, yang didirikan berdasarkan SK Gubernur No. Da.1/3/16/1969, tanggal 19 Februari 1969 No. SK. Gubernur No. Da.11/2/31/1972, tanggal 2 Februari 1972.

Modal Perusahaan adalah merupakan kekayaan Daerah yang dipisahkan, Modal Dasar perusahaan pada saat pendirian (20 Maret 1982) adalah sebesar Rp 3.286.838.993. Pada tanggal 5 Nopember 1990 dikeluarkan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 6 Tahun 1990, mengenai perubahan pertama PERDA No. 2 tahun 1982 dan disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Nomor 539.31-129, tanggal 7 Februari 1991.

Dalam Perda Nomor 6 Tahun 1990 tersebut ditetapkan modal dasar Perusahaan sebesar Rp 200.000.000.000. Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2013 sebesar Rp 196.002.770.836 dengan rincian sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

The Regional Public Enterprise for Infrastructure Development Sarana Jaya (formerly PD Pembangunan Sarana Jaya) (the "Company") was established pursuant to Regional Regulation (PERDA) No. 2 of 1982, dated March 20, 1982, and approved by the Minister of Home Affairs via his letter No. 532.21-1260, dated September 30, 1982, with the latest amendment based on Regional Regulation (PERDA) No. 11 of 2018 concerning the Regional Development Infrastructure Company of the Special Capital Region of Jakarta. The Company is a successor to the Jakarta Special Capital Region (DKI) Land and Building Company (PTB), which was established pursuant to Governor's Decree No. Da.1/3/16/1969, dated February 19, 1969, as amended by Governor's Decree No. Da.11/2/31/1972, dated February 2, 1972.

The company's capital constitutes a separate asset of the region; the company's authorized capital at the time of its establishment (March 20, 1982) was Rp 3,286,838,993. On November 5, 1990, Regional Regulation (PERDA) No. 6 of 1990 was issued, regarding the first amendment to PERDA No. 2 of 1982, and was ratified by the Minister of Home Affairs under No. 539.31-129 on February 7, 1991.

Local Regulation No. 6 of 1990 established the Company's authorized capital at Rp 200,000,000,000. As of December 31, 2013, the paid-in capital amounted to Rp 196,002,770,836, with the following breakdown:

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

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

***a. Establishment and General Information** (Continued)*

Modal Sesuai Perda Nomor 2 Tahun 1982	3.286.838.993	***Capital in Accordance with Regional Regulation No. 2 of 1982***
Merupakan Privilege dari Pemerintah Daerah (Pemda) DKI Tahun 1982 Sampai dengan 1990 (Perda No. 6 Tahun 1990)	43.931.726.243	*Represents a privilege granted by the Regional Government of the Special Capital Region of from 1982 until 1990 Jakarta (Regional Regulation No. 6 of 1990)*
Sub Jumlah	**47.218.565.236**	***Sub Total***
Setelah Perda Nomor 6 Tahun 1990 ada Tambahan PMP dari Privilege		***Subsequent to Regional Regulation No. 6 of 1990 Additional capital injection from privileges***
Pemda DKI atas pembebasan tanah di Segitiga Senen. Sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1333 Tahun 1992 dan Surat Gubernur Nomor 1598/ -1.711 tanggal 23 Mei 1994	18.754.183.000	*The Regional Government of DKI Jakarta in relation to land acquisition in the Senen Triangle area, in accordance with Governor of DKI Jakarta Decree No. 1333 of 1992 and Governor Letter No. 1598/-1.711 dated May 23, 1994.*
Jumlah	**65.972.748.236**	***Total***
Kekurangan Pencatatan Aset Tetap Tanah Rawa Bilal	30.022.600	*Understatement of Fixed Asset – Bilal Swamp Land*
Jumlah	**66.002.770.836**	***Total***
Pemenuhan Modal disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1914 Tahun 2013)	130.000.000.000	*Fulfillment of paid-in capital (Governor of DKI Jakarta Decree No. 1914 of 2013)*
Jumlah	**196.002.770.836**	***Total***

Dalam Perda Nomor 8 Tahun 2014 tanggal 14 Juli 2014 tersebut ditetapkan modal dasar Perusahaan menjadi sebesar Rp.2.000.000.000.000.

Local Regulation No. 8 of 2014, dated July 14, 2014, sets the Company's authorized capital at Rp.2,000,000,000,000.

Berdasarkan Perda Nomor 11 Tahun 2018 tanggal 28 Desember 2018 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, ditetapkan bahwa Perusahaan Daerah Khusus Ibukota Jakarta beralih menjadi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan Penetapan modal dasar Perusahaan sebelumnya Rp 2.000.000.000.000 (dua triliun rupiah) menjadi Rp10.000.000.000.000 (sepuluh triliun rupiah).

Pursuant to Regional Regulation No. 11 of 2018 dated December 28, 2018, regarding the third amendment to Regional Regulation No. 2 of 1982 on the Jakarta Special Capital Region Regional Development Corporation Sarana Jaya, it is hereby stipulated that the Jakarta Special Capital Region Regional Enterprise shall be transformed into the Sarana Jaya Regional Development Public Enterprise, and the Company's authorized capital, previously set at Rp 2,000,000,000,000 (two trillion rupiah), shall be increased to Rp 10,000,000,000,000 (ten trillion rupiah).

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2018 sebesar Rp2.000.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut :

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

***a. Establishment and General Information** (Continued)*

Paid-in capital as of December 31, 2018, amounted to Rp 2,000,000,000,000, with the following breakdown :

Jumlah Modal per 31 Desember 2013	196.002.770.836	*Total capital as of December 31, 2013*
Pemenuhan modal disetor (Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1189 Tahun 2014)	200.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 1189 of 2014)*
Pemenuhan Modal disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1879 Tahun 2014)	543.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 1879 of 2014)*
Pemenuhan Modal disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 2312 Tahun 2017)	125.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 2312 of 2017)*
Pemenuhan modal disetor (Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1851 Tahun 2018)	935.997.229.164	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 1851 of 2018)*
Jumlah Modal disetor Per 31 Desember 2018	**2.000.000.000.000**	***Total paid-in capital as of December 31, 2018***

Modal Disetor sampai dengan 31 Desember 2019 sebesar Rp4.250.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut :

Paid-in capital as of December 31, 2019, amounted to Rp 4,250,000,000,000, with the following breakdown :

Jumlah Modal per 31 Desember 2017	2.000.000.000.000	*Total capital as of December 31, 2017*
Pemenuhan Modal disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 405 Tahun 2019)	1.450.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 405 of 2019)*
Pemenuhan Modal disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1684 Tahun 2019)	800.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 1684 of 2019)*
Jumlah Modal disetor Per 31 Desember 2019	**4.250.000.000.000**	***Total paid-in capital as of December 31, 2019***

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2020 sebesar Rp5.200.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut :

Paid-in capital as of December 31, 2020, amounted to Rp 5,200,000,000,000, with the following breakdown :

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2019	4.250.000.000.000	*Company's paid-in capital as of December 31, 2019*
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1060 tahun 2020)	50.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 405 of 2019)*
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1262 tahun 2020)	900.000.000.000	*Capital injection (Governor of DKI Jakarta Decree No. 1262 of 2020)*
Jumlah Modal per 31 Desember 2020	**5.200.000.000.000**	***Total paid-in capital as of December 31, 2020***

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar Rp5.375.000.000.000

Jumlah Modal per 31 Desember 2020	5.200.000.000.000	*Total capital as of December 31, 2020*
Perjanjian Investasi Tahun 2021		*Investment agreement in 2021*
Nomor 2186/-071.242, 1511/-072.1	175.000.000.000	*No. 2186/-071.242, 1511/-072.1*
Jumlah Modal per 31 Desember 2021	**5.375.000.000.000**	***Total paid-in capital as of December 31, 2020***

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2022 sebesar Rp5.625.000.000.000

Jumlah Modal per 31 Desember 2021	5.375.000.000.000	*Total capital as of December 31, 2021*
Perjanjian Investasi Tahun 2022		*Investment agreement in 2022*
Nomor 535/-071.241, 776/-072.26	250.000.000.000	*No. 535/-071.241, 776/-072.26*
Jumlah Modal per 31 Desember 2025 dan 2024	**5.625.000.000.000**	***Total paid-in capital as of December 31, 2025 and 2024***

Perusahaan berdomisili di Jakarta, Kantor Pusat Perusahaan beralamat di Gedung Sarana Jaya lantai 3/4 Jl. Budi Kemuliaan I No. 1, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

Sesuai dengan pasal I Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1990 tentang Perubahan pertama Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Perusahaan bertujuan untuk membantu dan menunjang kebijaksanaan umum pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan mengadakan kegiatan di bidang penyediaan tanah, pembangunan perumahan, bangunan umum, kawasan industri berikut prasarana, sarana utilitas serta fasilitasnya dengan berpegang pada prinsip ekonomi perusahaan.

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

***a. Establishment and General Information** (Continued)*

Paid-in capital as of December 31, 2021, amounted to Rp 5,375,000,000,000, with the following breakdown :

Paid-in capital as of December 31, 2022, amounted to Rp 5,625,000,000,000, with the following breakdown :

The company is domiciled in Jakarta. The company's headquarters is located on the 3rd and 4th floors of the Sarana Jaya Building, at 1 Budi Kemuliaan I Street, Gambir Village, Gambir Subdistrict, Central Jakarta.

In accordance with Article I of Jakarta Special Capital Region Regional Regulation No. 6 of 1990 concerning the First Amendment to Jakarta Special Capital Region Regional Regulation No. 2 of 1982 concerning the Jakarta Special Capital Region Regional Development Company Sarana Jaya, the Company aims to assist and support the general policies of the government in order to improve the welfare of the people by conducting activities in the fields of land acquisition, housing development, public buildings, industrial estates along with infrastructure, utilities, and related facilities, while adhering to the principles of corporate economics.

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Lingkup usaha Perusahaan meliputi:

1. Pengembangan Lingkungan, meliputi:
   - Pelaksanaan pematangan tanah
   - Pemindahan hak atas tanah
   - Pembangunan perumahan/gedung, dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:
     a. Dilaksanakan sendiri
     b. Bekerja sama dengan pihak lain

2. Pengelolaan Aset, meliputi:
   - Penyewaan tempat tinggal
   - Penyewaan ruang kantor
   - Penyewaan ruang usaha

Kegiatan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berupa penugasan langsung dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sebagai berikut:

a. Peraturan Gubernur Nomor 41 Tahun 2014 tentang Pengembangan Kawasan Sentra Primer Tanah Abang di Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota administrasi Jakarta Pusat.

Jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anak per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah 164 dan 147 karyawan.

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

***a. Establishment and General Information** (Continued)*

The Company's scope of business includes:

1. Environmental Development, includes:
   - *Land preparation*
   - *Transfer of land rights*
   - *Housing/building construction, this is carried out in two ways:*
     a. Independently
     b. Collaborating with other parties

2. Asset Management, includes:
   - *Residential rentals*
   - *Office rentals*
   - *Business rentals*

The activities of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya, in the form of direct assignments from the Provincial Government of the Special Capital Region of Jakarta, are as follows:

a. Governor Regulation Number 41 of 2014 concerning the Development of the Tanah Abang Primary Center Area in Kampung Bali Subdistrict and Kebon Kacang Subdistrict, Tanah Abang District, Central Jakarta Administrative City.

The number of employees of the Company and its Subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024 were 164 and 147 employees, respectively.

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Susunan Organisasi per 31 Desember 2025 sesuai dengan Peraturan Direksi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 81 Tahun 2024, tanggal 8 November 2024 adalah sebagai berikut:

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

***a. Establishment and General Information** (Continued)*

The organizational structure as of December 31, 2025, in accordance with the Board of Directors Regulation of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya of the Special Capital Region of Jakarta Province Number 81 of 2024, dated November 8, 2024, is as follows:

Dewan Pengawas/ *Board of Supervisory*	: Ketua/ *Leader* : Sekretaris/ *Secretary* : Anggota/ *Member*
Unsur Pimpinan/ *Leadership Element*	: Direktur Utama/ *President Director* : Direktur Administrasi dan Keuangan/ *Directory of Administration and Finance* : Direktur Pengembangan/ *Director of Development*
Direktorat Utama/ President Director's Office	: Satuan Pengawas Internal/ *Internal Audit Unit* : Divisi Sekretaris Perusahaan/ *Corporate Secretary Division* : Divis Hukum/ *Legal Division*
Direktur Pengembangan/ *Director of Development*	: Divisi Manajemen Risiko/ *Risk Management Division* : Divisi Keuangan dan Akuntansi/ *Finance and Accounting Division* : Divisi SDM, Umum dan Aset/ *Human Resources, General Affairs and Asset Division* : Divisi Pengadaan/ *Procurement Division*
Direktur Administrasi dan Keuangan/ *Directors of Administration and Finance*	: Divisi Manajemen Risiko/ *Risk Management Division* : Divisi Keuangan dan Akuntansi/ *Finance and Accounting Division* : Divisi SDM, Umum dan Aset/ *Human Resources, General Affairs and Asset Division* : Divisi Pengadaan/ *Procurement Division*
Direksi/ *Director*	: SBU Novotel : SBU Apartemen : SBU Warna : Proyek Khusus (Likuidasi KSO NPK)

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)

Susunan Dewan Pengawas Per 31 Desember 2025 dan 2024, sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta selaku Kepala Daerah Yang Mewakili Pemerintah Daerah Dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah Dipisahkan pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya No. 21 Tahun 2024 tanggal 23 September 2024 dan Keputusan Kepala Daerah tanggal 14 Maret 2023 dan No. 17 Tahun 2025 tanggal 25 Juli 2025 tentang pemberhentian dan Pengangkatan Direksi pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya adalah sebagai berikut :

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

***a. Establishment and General Information** (Continued)*

The composition of the Board of Supervisors as of December 31, 2025 and 2024, in accordance with the Decree of the Governor of DKI Jakarta, in his capacity as the Regional Head representing the Regional Government in the ownership of separated regional assets in Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya No. 21 of 2024 dated September 23, 2024, and the Decree of the Regional Head dated March 14, 2023 and No. 17 of 2025 dated July 25, 2025 regarding the dismissal and appointment of the Board of Directors of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, is as follows:

	2025	2024	
Ketua Dewan Pengawas	Andi Muh Iqbal Arief	Andi Muh Iqbal Arief	*Head of the Board of Supervisors*
Sekretaris Dewan Pengawas	Peri Umar Farouk	Peri Umar Farouk	*Secretary to the Board of Supervisors*
Anggota Dewan Pengawas	Nurfitria Farhana	--	*Member of the Board of Supervisors*

Susunan Direksi per 31 Desember 2025 dan 2024, sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta selaku Kepala Daerah yang Mewakili Pemerintah Daerah Dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan pada Perusahaan Umum Daerah Perumda Pembangunan Sarana Jaya No. 16 Tahun 2024 tanggal 12 Juli 2024 dan No. 690 tahun 2023 tanggal 13 Oktober 2023 dan 508 tanggal 31 Juli tahun 2023 tentang pemberhentian dan pengangkatan Direksi pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana jaya dan Nomor 31 Tahun 2025 tentang Perubahan Susunan Organisasi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya adalah sebagai berikut :

The composition of the Board of Directors as of December 31, 2025 and 2024, in accordance with the Decrees of the Governor of DKI Jakarta, in his capacity as the Regional Head representing the Regional Government in the ownership of separated regional assets in Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, namely No. 16 of 2024 dated July 12, 2024, No. 690 of 2023 dated October 13, 2023, and No. 508 of 2023 dated July 31, 2023 concerning the dismissal and appointment of the Board of Directors, as well as Decree No. 31 of 2025 regarding the Amendment to the Organizational Structure of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, is as follows:

	2025	2024	
Direktur Utama	Bernard Yohanes	Andira Reoputra	*President Director*
Direktur Pengembangan	Arjo Baroto	Arjo Baroto	*Director of Development*
Direktur Administrasi dan Keuangan	Irwan Agustuslan	Irwan Agustuslan	*Director of Administration and Finance*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Dewan Pengawas, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Komite Audit berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 12 Tahun 2025 tanggal 24 Oktober 2025 dan Nomor 11 Tahun 2024 tanggal 27 September 2024 adalah sebagai berikut:

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

b. Board of Supervisory, Director, Audit Committee and Employees

The composition of the Audit Committee based on the Decrees of the Board of Supervisors of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Number 12 of 2025 dated October 24, 2025 and Number 11 of 2024 dated September 27, 2024 is as follows:

	2025	2024	
Ketua Komite Audit	Nurfitria Farhana	Peri Umar Farouk	*Chairman of the Audit Committee*
Anggota	Udin Saepudin	Nizar Suhendra	*Member*
Anggota	Ade Hermana	Udin Saepudin	*Member*

Susunan Komite Kebijakan Tata Kelola Perusahaan dan Pemantau Risiko berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 14 Tahun 2025 tanggal 24 Oktober 2025 dan Nomor 12 Tahun 2024 tanggal 27 September 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Audit Committee based on the Decrees of the Board of Supervisors of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Number 14 of 2025 dated October 24, 2025 and Number 12 of 2024 dated September 27, 2024 is as follows:

	2025	2024	
Ketua Komite Kebijakan Tata Kelola Perusahaan	Peri Umar Farouk	Peri Umar Farouk	*Chair of the Corporate Governance Policy Committee*
Anggota	Tezar Yudhistira	Tezar Yudhistira	*Member*
Anggota	Haerullah	Erizar Risali Raib	*Member*

Susunan Komite Remunerasi dan Nominasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 13 Tahun 2025 tanggal 24 Oktober 2025 adalah sebagai berikut:

The composition of the Remuneration and Nomination Committee, as established by Decision No. 13 of 2025 of the Supervisory Board of the Regional Public Enterprise Pembangunan Sarana Jaya, dated October 24, 2025, is as follows:

	2025	2024	
Ketua Komite Remunerasi dan Nominasi	Nurfitria Farhana	--	*Remuneration and Nomination Chairman*
Anggota	Erizar Risali Raib	--	*Member*
Anggota	Azimah Subagijo	--	*Member*

1. UMUM (Lanjutan)

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

c. Struktur Grup

c. Group Structure

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan disebut sebagai "Grup".

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan memiliki langsung lebih dari 50% saham entitas anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut :

As of December 31, 2025 and 2024, the Company directly held more than 50% of the shares of the following consolidated subsidiary and/or exercised control over their management:

Nama Entitas/ *Entity's Name*	Kedudukan/ *Domicile*	Kegiatan Usaha/ *Business Activity*	Kegiatan Komersial/ *Commercial Operation Year*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of ownership*		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi)/ *Total Assets (Before Elimination)*	
				2025	2024	2025	2024
PT Saranawisesa Properindo/ ("SWP")	Jakarta	Kontraktor dan Real Estat/ *Contractors and Real Estate*	1993	95,47%	95,47%	90.543.473.101	88.304.974.427

PT Saranawisesa Properindo ("SWP")

PT Saranawisesa Properindo ("SWP")

PT Saranawisesa Properindo didirikan berdasarkan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 77 tanggal 3 Februari 1993, yang kemudian diubah dengan Akta No. 246 tanggal 13 Agustus 1993 dari Notaris yang sama, Akta pendirian dan perubahannya tersebut disahkan oleh MENKUMHAM dengan surat keputusan No. C2-10-323 HT.01.01 tanggal 6 Oktober 1993.

PT Saranawisesa Properindo was established based on Notarial Deed No. 77 dated February 3, 1993, drawn up before Notary Misahardi Wilamarta, SH, which was subsequently amended by Deed No. 246 dated August 13, 1993 of the same notary. The deed of establishment and its amendment were approved by the Ministry of Law and Human Rights (MENKUMHAM) pursuant to Decree No. C2-10-323 HT.01.01 dated October 6, 1993.

Modal Dasar sebesar Rp30.000.000.000 dengan modal disetor sebesar Rp15.000.000.000 dengan komposisi kepemilikan Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp6.000.000.000 (setara dengan 40%) dan PT Kreasibumi Properindo sebesar Rp9.000.000.000 (setara dengan 60%).

The authorized capital amounts to Rp30,000,000,000, with issued and paid-up capital of Rp15,000,000,000, comprising ownership of Rp6,000,000,000 (equivalent to 40%) held by Perumda Pembangunan Sarana Jaya and Rp9,000,000,000 (equivalent to 60%) held by PT Kreasibumi Properindo.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo ("SWP") (Lanjutan)

Berdasarkan Akta No. 35 Tanggal 24 September 1998 Notaris Imas Fatimah, SH., pemegang saham menyetujui penambahan modal disetor sehingga komposisi kepemilikan saham PT Saranawisesa Properindo terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 2.143 lembar saham total sebesar Rp21.430.000.000 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) memiliki 113 lembar saham atau total sebesar Rp1.130.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT Saranawisesa Properindo menjadi 94,99%.

Berdasarkan Akta No 42, tanggal 24 Desember 2014, oleh Notaris Aslina Perangin Angin, S. H., pemegang saham menyetujui penambahan modal disetor sehingga komposisi kepemilikan saham PT Saranawisesa Properindo terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 2.936 lembar saham atau total sebesar Rp29.360.000.000 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) memiliki 164 lembar saham atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan di PT Saranawisesa Properindo menjadi 94,71%.

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

***c. Group Structure** (Continued)*

***PT Saranawisesa Properindo ("SWP")** (Continued)*

Based on Deed No. 35 dated September 24, 1998, drawn up before Notary Imas Fatimah, S.H., the shareholders approved an increase in issued and paid-up capital. Accordingly, the shareholding composition of PT Saranawisesa Properindo consists of Perumda Pembangunan Sarana Jaya holding 2,143 shares with a total value of Rp21,430,000,000 and Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) holding 113 shares with a total value of Rp1,130,000,000. Accordingly, the Company's ownership interest in PT Saranawisesa Properindo became 94.99%.

Based on Deed No. 42 dated December 24, 2014, drawn up before Notary Aslina Perangin Angin, S.H., the shareholders approved an increase in issued and paid-up capital. Accordingly, the shareholding composition of PT Saranawisesa Properindo consists of Perumda Pembangunan Sarana Jaya holding 2,936 shares with a total value of Rp29,360,000,000 and Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) holding 164 shares with a total value of Rp1,640,000,000. Accordingly, the ownership interest in PT Saranawisesa Properindo became 94.71%.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo ("SWP") (Lanjutan)

Sesuai Akta Penggabungan PT Saranawisesa Properindo dan PT Karya Cipta Karsa Nomor 5 Notaris Aslina Perangin-Angin, SH., M. Kn tanggal 9 Mei 2016 sesuai kesepakatan Perusahaan dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) Perumda Pembangunan Sarana Jaya sepakat melakukan penggabungan PT Karya Cipta Karsa dengan PT Saranawisesa Properindo menjadi PT Saranawisesa Properindo dengan komposisi penyertaan Modal Perusahaan menjadi sebesar 94,71% atau sebesar Rp 29.360.000.000,00 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 5,29% atau sebesar Rp 1.640.000.000.

Berdasarkan hasil RUPS Luar Biasa PT Saranawisesa Properindo No. 8 tanggal 23 Februari 2017 yang telah dikuatkan pengesahannya dengan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin S.H. No. 10 tanggal 13 Maret 2017 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006392.AH.01.02 Tahun 2017 tanggal 15 Maret 2017, para pemegang saham menyetujui pemenuhan kecukupan dan penambahan modal pada PT Saranawisesa Properindo menjadi Rp36.220.000.000 serta penambahan maksud dan tujuan yaitu penambahan jasa pengelolaan gedung/lingkungan, jasa pengelolaan parkir, jasa interior, jasa landscape, jasa keamanan, jasa cleaning service, jasa agen properti, dan jasa penyedia sumber daya manusia.

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

***c. Group Structure** (Continued)*

***PT Saranawisesa Properindo ("SWP")** (Continued)*

Based on the Deed of Merger of PT Saranawisesa Properindo and PT Karya Cipta Karsa No. 5 dated May 9, 2016, drawn up before Notary Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., and in accordance with the agreement between the Company and Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) of Perumda Pembangunan Sarana Jaya, the parties agreed to merge PT Karya Cipta Karsa into PT Saranawisesa Properindo, with PT Saranawisesa Properindo as the surviving entity. Accordingly, the composition of capital participation became 94.71% or Rp29,360,000,000 held by the Company and 5.29% or Rp1,640,000,000 held by Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) of Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

Based on the resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Saranawisesa Properindo No. 8 dated February 23, 2017, which were notarized by Notary Aslina Perangin-Angin, S.H. under Deed No. 10 dated March 13, 2017, and approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. AHU-0006392.AH.01.02 of 2017 dated March 15, 2017, the shareholders approved the fulfillment of capital adequacy and an increase in capital of PT Saranawisesa Properindo to Rp36,220,000,000, as well as an expansion of its purposes and objectives to include building/environment management services, parking management services, interior services, landscaping services, security services, cleaning services, property agency services, and human resource provision services.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo ("SWP") (Lanjutan)

Dengan penambahan tersebut komposisi kepemilikan saham PT Saranawisesa Properindo terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 3.458 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp34.580.000.000 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) memiliki 164 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT Saranawisesa Properindo menjadi 95,47%.

Berdasarkan hasil RUPS Luar Biasa PT Saranawisesa Properindo tanggal 20 Desember 2018 yang telah dikuatkan pengesahannya dengan Akta Notaris Mellia SH., M.Kn., No. 5 tanggal 10 Januari 2019 yang penerimaan pemberitahuan perubahannya telah diterima dan dicatat di dalam sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat nomor AHU-AH.01.03-0057351 tanggal 31 Januari 2020, para pemegang saham menyetujui pemenuhan kecukupan dan penambahan modal pada PT Saranawisesa Properindo menjadi Rp49.320.000.000, sehingga komposisi pemegang saham PT Saranawisesa Properindo terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 4.768 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp47.680.000.000 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) memiliki 164 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT Saranawisesa Properindo menjadi 96,67%.

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

***c. Group Structure** (Continued)*

***PT Saranawisesa Properindo ("SWP")** (Continued)*

Following the increase, the shareholding composition of PT Saranawisesa Properindo consists of Perumda Pembangunan Sarana Jaya holding 3,458 shares with a nominal value of Rp10,000,000 per share, totaling Rp34,580,000,000, and Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) holding 164 shares with a nominal value of Rp10,000,000 per share, totaling Rp1,640,000,000. Accordingly, the Company's ownership interest in PT Saranawisesa Properindo became 95.47%.

Based on the resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Saranawisesa Properindo dated December 20, 2018, which were notarized by Notary Mellia, S.H., M.Kn. under Deed No. 5 dated January 10, 2019, and for which the notification of amendment has been received and recorded in the legal entity administration system of the Ministry of Law and Human Rights pursuant to Letter No. AHU-AH.01.03-0057351 dated January 31, 2020, the shareholders approved the fulfillment of capital adequacy and an increase in capital of PT Saranawisesa Properindo to Rp49,320,000,000. Accordingly, the shareholding composition of PT Saranawisesa Properindo consists of Perumda Pembangunan Sarana Jaya holding 4,768 shares with a nominal value of Rp10,000,000 per share, totaling Rp47,680,000,000, and Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) holding 164 shares with a nominal value of Rp10,000,000 per share, totaling Rp1,640,000,000. Accordingly, the Company's ownership interest in PT Saranawisesa Properindo became 96.67%.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo ("SWP") (Lanjutan)

Pada tanggal 1 November 2021 Perusahaan mengajukan permohonan persetujuan penambahan modal disetor pada PT Saranawisesa Properindo kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui surat No. 1419/-072.26. Surat tersebut menerangkan bahwa pinjaman Perusahaan kepada PT Saranawisesa Properindo sebesar Rp49.592.131.992 untuk pembangunan Gedung Sarana Square, akan dikonversi menjadi tambahan modal disetor. Apabila permohonan ini disetujui maka komposisi persentase kepemilikan saham menjadi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebesar 98,34% dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) sebesar 1,66%. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, belum memperoleh persetujuan dari KPM.

Berdasarkan hasil RUPS PT Saranawisesa Properindo tanggal 28 November 2023 yang telah dikuatkan pengesahannya dengan Akta Notaris Mellia SH., M.Kn., para pemegang saham menyetujui pemenuhan kecukupan dan pengurangan modal pada PT Saranawisesa Properindo menjadi Rp36.220.000.000, sehingga komposisi pemegang saham PT Saranawisesa Properindo terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 3.458 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp34.580.000.000 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) memiliki 164 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT Saranawisesa Properindo menjadi 95,47%.

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

***c. Group Structure** (Continued)*

***PT Saranawisesa Properindo ("SWP")** (Continued)*

On November 1, 2021, the Company submitted a request for approval of an increase in issued and paid-up capital of PT Saranawisesa Properindo to the Governor of the Province of DKI Jakarta through Letter No. 1419/-072.26. The letter stated that the Company's loan to PT Saranawisesa Properindo amounting to Rp49,592,131,992 for the construction of Sarana Square Building would be converted into additional paid-up capital. If this request is approved, the shareholding composition would become 98.34% owned by Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya and 1.66% by Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK). As of the date of the financial statements, approval from the KPM has not yet been obtained.

Based on the resolutions of the General Meeting of Shareholders of PT Saranawisesa Properindo dated November 28, 2023, which were notarized by Notary Mellia, S.H., M.Kn., the shareholders approved the fulfillment of capital adequacy and a reduction in capital of PT Saranawisesa Properindo to Rp36,220,000,000. Accordingly, the shareholding composition of PT Saranawisesa Properindo consists of Perumda Pembangunan Sarana Jaya holding 3,458 shares with a nominal value of Rp10,000,000 per share, totaling Rp34,580,000,000, and Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya (YKK) holding 164 shares with a nominal value of Rp10,000,000 per share, totaling Rp1,640,000,000. Accordingly, the Company's ownership interest in PT Saranawisesa Properindo became 95.47%.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo ("SWP") (Lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo mengelola Gedung Sarana Jaya Tebet, perparkiran, jasa kebersihan, jasa keamanan, jasa resepsionis, dan jasa pengemudi.

Kerja Sama Operasi ("KSO")

Pengakuan atas laporan keuangan Kerja Sama Operasi ("KSO") didasarkan pada pengaturan bersama yang diklasifikasikan sebagai Kerja Sama Operasi Bersama *(Joint Operation)*, yaitu suatu pengaturan di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama memiliki hak atas aset dan kewajiban atas liabilitas terkait, sesuai dengan porsi kepemilikannya. Pada tahun 2025 dan 2024, porsi kepemilikan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya ("PSJ") pada masing-masing KSO ditentukan berdasarkan persentase kontribusi modal pengembangan dan modal tanah yang disetor, dan bukan berdasarkan Perjanjian Kerja Sama (PKS). Oleh karena itu, porsi kepemilikan Perumda Pembangunan Sarana Jaya pada masing-masing KSO yang digunakan sebagai dasar pengakuan bagian Perusahaan atas laporan keuangan KSO adalah sebagai berikut:

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

***c. Group Structure** (Continued)*

***PT Saranawisesa Properindo ("SWP")** (Continued)*

PT Saranawisesa Properindo manages Sarana Jaya Tebet Building, parking operations, cleaning services, security services, receptionist services, and driver services.

Joint Operation ("JO")

The recognition of financial statements of Joint Operations ("KSO") is based on a joint arrangement classified as a Joint Operation, whereby the parties with joint control have rights to the assets and obligations for the liabilities relating to the arrangement, in accordance with their respective ownership interests. In 2025 and 2024, the ownership interest of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya ("PSJ") in each KSO is determined based on the proportion of development capital and land capital contributed, rather than based on the Joint Operation Agreement (PKS). Accordingly, the ownership interest of Perumda Pembangunan Sarana Jaya in each KSO, which is used as the basis for recognizing the Company's share in the financial statements of the KSO, is as follows:

	2025	2024	
KSO Lebak Bulus	84,34%	84,34%	*KSO Lebak Bulus*
KSO Nuansa Pondok Kelapa	99,98%	89,97%	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
KSO Nuansa Cilangkap	99,98%	91,88%	*KSO Nuansa Cilangkap*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Kebijakan akuntansi utama yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya ("Grup") adalah seperti dijabarkan di bawah ini:

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan entitas anak disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akuntansi akrual, kecuali laporan arus kas, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali beberapa akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini, dibulatkan dan disajikan dalam jutaan Rupiah ("Rp"), kecuali dinyatakan lain.

Kebijakan akuntansi telah diterapkan secara konsisten dengan laporan keuangan tahunan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024 yang telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

The principal accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("Group") are set out below:

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statement

The consolidated financial statements of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya and subsidiaries have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

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

The consolidated statement of cash flow is prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

Figures in the consolidated financial statements are rounded to and stated in millions of Rupiah ("Rp"), unless otherwise specified.

The accounting policies applied are consistent with those of the annual financial statements for the year ended December 31, 2024, which conform to the Indonesian Financial Accounting Standards.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 3.

Perubahan Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2025, Grup menerapkan PSAK baru atau revisi yang berlaku efektif pada tanggal pelaporan. Perubahan kebijakan akuntansi Grup telah dibuat sesuai kebutuhan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar.

Standar-standar berikut ini akan diterapkan di Indonesia sebagai berikut:

- PSAK 117: Kontrak Asuransi; dan
- PSAK 221: Dampak Perubahan Kurs Valuta Asing

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***a. Basis of Preparation** (Continued)*

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates and asumptions. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standards

Effective January 1, 2025, the Group adopted new or revised SFAS that are effective for application from that date. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards.

The following standards to be adopted in Indonesia are as follows:

- *SFAS 117 : Insurance Contracts; and*
- *SFAS 221 : The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates.*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Perubahan Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Ringkasan dampak dari standar-standar ini adalah sebagai berikut:

PSAK 117 : Kontrak Asuransi

PSAK 117, yang menggantikan PSAK 104, memperkenalkan model pengukuran yang konsisten untuk kontrak asuransi, dengan fokus pada perkiraan saat ini dan *Contractual Service Margin* (CSM), yang mewakili laba yang belum diakui selama periode pertanggungan. Hal ini berbeda dengan praktik akuntansi yang beragam dalam PSAK 104, yang sering kali menekankan penerimaan premi dan klaim yang telah terjadi. PSAK 117 juga mewajibkan identifikasi kontrak yang merugikan, di mana biaya yang diharapkan melebihi manfaat, yang mengharuskan pengakuan kerugian segera dalam laba atau rugi, suatu konsep yang tidak dibahas dalam PSAK 104.

PSAK 117 berlaku untuk kontrak asuransi secara keseluruhan dan tidak terbatas pada perusahaan asuransi. Oleh karena itu, standar ini meningkatkan keterbandingan melalui persyaratan penyajian dan pengungkapan yang komprehensif, serta memisahkan pendapatan asuransi dari komponen investasi. Secara keseluruhan, PSAK 117 bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang posisi keuangan penanggung, mengatasi ketidakteraturan di bawah PSAK 104, dan meningkatkan pemahaman pemangku kepentingan tentang kesehatan keuangan dan paparan risiko.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statement** (Continued)*

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standards

Summarize impact of these standards were as follows:

SFAS 117 : Insurance Contracts

SFAS 117, replacing SFAS 104, introduces a consistent measurement model for insurance contracts, focusing on current estimates and the Contractual Service Margin (CSM), which represents unearned profit recognized over the coverage period. This contrasts with SFAS 104 diverse accounting practices, which often underlined premium receipts and incurred claims. SFAS 117 also mandates the identification of onerous contracts, where expected costs exceed benefits, requiring immediate loss recognition in profit or loss, a notion not addressed in SFAS 104.

SFAS 117 applies to entirely insurance contracts and is not restricted to insurance companies. Therefore, the standard improves comparability through comprehensive presentation and disclosure requirements, distinctive insurance revenue from investment components. Overall, SFAS 117 aims to provide a clearer representation of an insurer's financial position, addressing irregularities under SFAS 104 and enhancing stakeholders understanding of financial health and risk exposure.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Perubahan Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Lanjutan)

PSAK 221: Dampak Perubahan Kurs Valuta Asing

Perubahan tersebut menjelaskan situasi di mana suatu mata uang dianggap tidak dapat ditukar dan memberikan panduan tentang cara menghitung kurs spot saat suatu mata uang tidak dapat ditukar.

Perubahan tersebut juga menetapkan persyaratan pengungkapan baru untuk membantu pengguna laporan keuangan memahami dampak dari mata uang yang tidak dapat ditukar terhadap kinerja keuangan, posisi, dan arus kas suatu entitas.

Selain itu, perubahan tersebut menetapkan bahwa entitas harus menerapkan pendekatan yang konsisten untuk menentukan kelayakan tukar dan nilai tukar spot yang digunakan ketika kelayakan tukar tidak ada. Perubahan ini bertujuan untuk meningkatkan keseragaman dan kepraktisan informasi keuangan yang disediakan kepada pengguna, terutama dalam situasi di mana kondisi ekonomi dapat melemah dengan cepat akibat mata uang yang tidak dapat ditukar.

Setidaknya, suatu entitas harus mengungkapkan informasi mengenai:
- Sifat dan dampak keuangan dari mata uang yang tidak dapat ditukar dengan mata uang lain;
- Kurs spot yang digunakan;
- Metode perkiraan; dan
- Risiko yang dihadapi entitas akibat mata uang yang tidak dapat ditukar dengan mata uang lain.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statement** (Continued)*

***Changes to the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standards** (Continued)*

PSAK 221: The Effects of Changes In Foreign Exchange Rates

The amendments explain the situations under which a currency is considered non-exchangeable and provide guidance on how to estimate the spot exchange rate when a currency is not exchangeable.

The amendments also present new disclosure requirements to help users of financial statements understand the impact of a currency not being exchangeable on an entity's financial performance, position and cash flows.

Additionally, the amendments stipulate that entities should apply a constant approach to determine exchangeability and the spot exchange rate to use when exchangeability is lacking. These changes aim to improve the uniformity and practicality of financial information provided to users, especially in situations where economic conditions can weaken rapidly due to non-exchangeable currencies.

At a minimum, an entity must disclose information about:
- *The nature and financial effects of the currency not being exchangeable into the other currency;*
- *The spot exchange rate(s) used;*
- *The estimation method; and*
- *The risks to which the entity is exposed because of the currency not being exchangeable into the other currency.*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Perubahan Pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Lanjutan)

Standar baru dan yang direvisi yang dilaporkan di atas tidak mempengaruhi laporan keuangan konsolidasi saat ini dan periode sebelumnya dari Grup.

Beberapa standar akuntansi baru dan interpretasi telah diterbitkan yang tidak wajib diterapkan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan belum diadopsi secara dini oleh Grup, dibahas dalam (Catatan 40).

b. Prinsip Atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas

a. Entitas Anak

Entitas anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas terstruktur) dimana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan entitas lain ketika Grup terekspos atas, atau memiliki hak untuk, pengembalian yang bervariasi dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi pengembalian tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut. Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal di mana pengendalian dialihkan kepada Grup. Entitas anak tidak dikonsolidasikan lagi sejak tanggal dimana Grup kehilangan pengendalian.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statement** (Continued)*

***Changes to the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standards** (Continued)*

The new and amended standard/s reported above did not affect the current and prior consolidated financial statements of the Group.

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the year ended December 31, 2025 and have not been early adopted by the Group, are discussed in (Note 40).

b. Principles of Consolidation and Equity Accounting

a. Subsidiaries

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date on which that control ceases.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Prinsip atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas (Lanjutan)

a. Entitas Anak (Lanjutan)

Grup menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diakui terhadap pemilik pihak yang diakusisi sebelumnya dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup. Imbalan yang dialihkan termasuk nilai wajar aset atau liabilitas yang timbul dari kesepakatan imbalan kontinjensi. Aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas serta liabilitas kontinjensi yang diambil alih dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada awalnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.

Grup mengakui kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan non-pengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi. Kepentingan non-pengendali disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Selisih lebih imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan non-pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi yang diperoleh dicatat sebagai *goodwill*. Jika jumlah tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset bersih teridentifikasi atas bisnis yang diakuisisi dalam kasus pembelian dengan diskon, selisihnya diakui dalam laporan laba rugi.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***b. Principles of Consolidation and Equity Accounting** (Continued)*

a. Subsidiaries (Continued)

The Group applies the acquisition method to account for business combinations. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary is the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred to the former owners of the acquiree and the equity interests issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability resulting from a contingent consideration arrangement. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date.

The Group recognises any non-controlling interest in the acquiree on an acquisition-by acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets. Non-controlling interest is reported as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

The excess of the consideration transferred the amount of any non-controlling interest in the acquiree and the acquisition-date fair value of any previous equity interest in the acquiree over the fair value of the net identifiable assets acquired is recorded as goodwill. If those amounts are less than the fair value of the net identifiable assets of the business acquired, in the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in the income statement.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Prinsip atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas (Lanjutan)

a. Entitas Anak (Lanjutan)

Imbalan kontinjensi yang masih harus dialihkan oleh Grup diakui sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya atas nilai wajar imbalan kontinjensi yang diakui sebagai aset atau liabilitas dan dicatat sesuai dengan PSAK 109 "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", dalam laporan laba rugi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Biaya yang terkait dengan akuisisi dibebankan pada saat terjadinya.

Jika kombinasi bisnis diperoleh secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak yang diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar tanggal akuisisi melalui laporan laba rugi. Pihak pengakuisisi mungkin telah mengakui perubahan nilai wajar atas kepentingan ekuitasnya dalam penghasilan komprehensif lain. Jika demikian, jumlah yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika pihak pengakuisisi telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***b. Principles of Consolidation and Equity Accounting** (Continued)*

a. Subsidiaries (Continued)

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that is deemed to be an asset or liability is recognised in accordance with SFAS 109 "Financial Instrument: Recognition and Measurement" in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured, and its subsequent settlement is accounted for within equity.

Acquisition-related costs are expensed as incurred.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date carrying value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss. The acquirer may have recognised changes in the value of its equity interest in other comprehensive income. If so, the amount that was recognised in other comprehensive income shall be recognised on the same basis as would be required if the acquirer has disposed directly of the previously held equity interest.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Prinsip atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas (Lanjutan)

a. Entitas Anak (Lanjutan)

Transaksi, saldo dan keuntungan antar entitas Grup yang belum direalisasi telah dieliminasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi. Jika diperlukan, nilai yang dilaporkan oleh entitas anak telah diubah untuk menyesuaikan dengan kebijakan akuntansi yang diadopsi oleh Grup.

b. Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%. Investasi entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas (lihat poin (d) dibawah), setelah pada awalnya diakui pada nilai perolehan.

c. Pengaturan Bersama

Menurut PSAK 111, pengaturan bersama diklasifikasikan sebagai operasi bersama atau ventura bersama bergantung pada hak dan kewajiban kontraktual para investor bukan struktur hukum dari pengaturan bersama. Grup telah menilai sifat dari pengaturan bersama dan menentukan pengaturan tersebut sebagai ventura bersama. Ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui sebagai biaya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***b. Principles of Consolidation and Equity Accounting** (Continued)*

a. Subsidiaries (Continued)

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated. Where necessary amounts reported by subsidiaries have been adjusted to conform to the group's accounting policies.

b. Associates Entity

Associates are all entities over which the Group has significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investment in associates are accounted for using the equity method of accounting (see (d) below), after initially being recognised at cost.

c. Joint Arrangements

Under SFAS 111, investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations each investor rather than the legal structure of the joint arrangement. Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost in the consolidated statement of financial position.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Prinsip atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas (Lanjutan)

d. Metode Ekuitas

Sesuai metode ekuitas, investasi pada awalnya dicatat pada biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian investor atas laba rugi pasca akuisisi dari *investee* atas laba rugi, dan bagiannya dalam pergerakan pendapatan komprehensif lain dari *investee* atas pendapatan komprehensif lain.

Jika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, termasuk piutang tanpa agunan, Grup menghentikan pengakuan bagian kerugiannya, kecuali Grup memiliki kewajiban atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Keuntungan yang belum terealisasi atas transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dan ventura bersama dieliminasi sebesar kepentingan Grup dalam entitas-entitas tersebut. Kerugian yang belum terealisasi juga dieliminasi kecuali transaksi tersebut memberikan bukti adanya penurunan nilai aset yang dialihkan. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi dan ventura bersama telah diubah jika diperlukan untuk memastikan konsistensi dari kebijakan yang diterapkan oleh Grup.

Dividen yang diterima dan yang akan diterima dari entitas asosiasi atau ventura bersama diakui sebagai pengurang jumlah tercatat investasi.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***b. Principles of Consolidation and Equity Accounting** (Continued)*

d. Equity Method

Under the equity method, the investment is initially recognised at cost and adjusted thereafter to recognise the investor's share of the post-acquisition profits or losses of the investee in profit or loss, and its share of movements in other comprehensive income of the investee in other comprehensive income.

When the Group's share of losses in an associate or joint venture equals or exceeds its interest in the associate or joint venture, including any other unsecured receivables, the Group does not recognise further losses, unless it has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

Unrealised gains on transactions between the group and its associates and joint ventures are eliminated to the extent of the group's interest in these entitites. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of the associates and joint ventures have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

Dividends received or receivable from associates or joint ventures are recognised as reduction in the carrying amount of the investment.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Prinsip atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas (Lanjutan)

d. Metode Ekuitas (Lanjutan)

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti objektif bahwa telah terjadi penurunan nilai pada investasi pada entitas asosiasi. Jika demikian, maka nilai tercatat dari investasi yang dicatat dengan akuntansi ekuitas diuji untuk penurunan nilai.

e. Perubahan Kepemilikan

Grup memperlakukan transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya kontrol sebagai transaksi dengan pemilik ekuitas Grup. Perubahan dalam kepemilikan menghasilkan penyesuaian antara nilai tercatat dari kepentingan pengendali dan non-pengendali untuk mencerminkan kepentingan relatifnya di anak perusahaan. Selisih antara jumlah penyesuaian untuk kepentingan non-pengendali dan pertimbangan yang dibayarkan atau diterima diakui dalam cadangan terpisah dalam ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Grup.

Ketika Grup tidak lagi mengkonsolidasikan atau mencatat menggunakan metode ekuitas untuk investasi karena hilangnya pengendalian, pengendalian bersama atau pengaruh signifikan, maka kepentingan yang masih tersisa atas entitas diukur kembali berdasarkan nilai wajarnya, dan perubahan nilai tercatat diakui dalam laporan laba rugi. Nilai tercatat awal adalah sebesar nilai wajar untuk kepentingan pengukuran kembali kepentingan yang tersisa sebagai entitas asosiasi, ventura bersama atau aset keuangan.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***b. Principles of Consolidation and Equity Accounting** (Continued)*

d. Equity Method (Continued)

The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the carrying amount of the equity accounting investments is tested for impairment.

e. Changes in Ownership Interests

The Group treats transactions with non-controlling interests that do not result in a loss of control as transactions with equity owners of the Group. A change in ownership interest results in an adjustment between the carrying amounts of the controlling and non-controlling interests to reflect their relative interests in the subsidiary. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in a separate reserve within equity attributable to owners of the Group.

When the Group ceases to consolidate or equity account for an investment because of a loss of control, joint control or significant influence, any retained interest in the entity is remeasured to its fair value at the date when the control is lost, with the change in carrying amount recognised in profit or loss. The fair value is the initial carrying amount for the purposes of subsequently accounting for the retained interest as an associate, joint venture or financial asset.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Prinsip atas Akuntansi Konsolidasi dan Ekuitas (Lanjutan)

e. Perubahan Kepemilikan (Lanjutan)

Di samping itu, jumlah yang sebelumnya diakui pada pendapatan komprehensif lain sehubungan dengan entitas tersebut dicatat seolah-olah Grup telah melepas aset atau liabilitas terkait. Hal ini dapat berarti bahwa jumlah yang sebelumnya diakui pada pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke laporan laba rugi.

Jika kepemilikan saham pada ventura bersama atau perusahaan asosiasi berkurang namun pengendalian bersama atau pengaruh signifikan dipertahankan, hanya sebagian proporsional dari jumlah yang telah diakui sebelumnya dalam pendapatan komprehensif lain yang direklasifikasi ke laba atau rugi jika diperlukan.

c. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi 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 sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***b. Principles of Consolidation and Equity Accounting** (Continued)*

e. Changes in Ownership Interests (Continued)

In addition, any amounts previously recognised in other comprehensive income in respect of that entity are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This may mean that amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

If the ownership interest in a joint venture or an associate is reduced but joint control or significant influence is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where appropriate.

c. Business Combination

Business combination is a transaction or other event in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying 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 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 as expenses in the periods in which the costs are incurred and the services are received.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

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

Komponen kepentingan non-pengendali pada pihak diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila pada periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

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 berakibat terhadap pengakuan aset dan liabilitas dimaksud pada tanggal tersebut.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***c. Business Combination** (Continued)*

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.

Component of non-controlling interests are measured either at fair value or at the present ownership instrument's proportionate share in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is achieve 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 recogized in profit or loss. When in prior periods, a changes in the value of its equity interest in the acquiree prior to the acquisition date had been recognized in other comprehensive income the amount shall be recognized on the same basis as would be required if the Group had disposed directly of the previously held equity interest.

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. In its financial statements, during the measurement period the acquirer adjust, recognized additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali, atas (b) jumlah neto teridentifikasi dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi entitas anak setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas dari Grup yang diperkirakan akan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam Unit Penghasil Kas tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu Unit Penghasil Kas dan operasi tertentu atas Unit Penghasil Kas tersebut dilepaskan, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepaskan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugiaan dari pelepasan. *Goodwil*l yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi Unit Penghasil Kas yang ditahan.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***c. Business Combination** (Continued)*

At acquisition date, goodwill is measured at its cost being the excess of (a) the aggregate of the consideration transferred and the amount of any non-controlling interest, over (b) the net of identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously the management reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognize any additional assets or liabilities that are identified in that review.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination, from the acquisition date, be allocated to each of the Group's Cash Generating Units that is expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those Cash Generating Units.

If goodwill has been allocated to Cash Generating Units and certain operations on the Cash Generating Units is disposed, the goodwill associated with the operation disposed is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or losses on disposal. Disposed goodwill is measured on the basis of relative values of the operation disposed of and the portion of the Cash Generating Units retained.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup tersebut.

Karena transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atau bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup 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 Dolar Amerika Serikat yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

d. Business Combination Entities under Common Control

Business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction can not result in a gain or loss for the Group as a whole or the individual entity within the Group.

Due to business combination transactions of entities under common control does not lead to changes in economic substance or business ownership are exchanged, then the transaction is recognized in the carrying amount based on the pooling of interest method.

An entity that receives the business, in a business combination of entities under common control, recognize the difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount of each transaction is a business combination of entities under common control in equities as part of additional paid in capital.

e. Foreign Currency Transaction and Balances

The individual financial statements of each Group 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 US Dollar, which is the functional currency of the Company and the presentation currency for the consolidated financial statements.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing (Lanjutan)

Dalam penyusunan laporan keuangan entitas Grup, transaksi dalam mata uang 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 non moneter 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.

Akun aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dilaporkan ke dalam mata uang Rupiah dengan mempergunakan kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal neraca.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***e. Foreign Currency Transaction and Balances** (Continued)*

In preparing the financial statements of the Group entities, 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. Nonmonetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting period are translated into Rupiah using the middle rates of Bank Indonesia at reporting date.

	2025	2024	
Dolar Amerika Serikat	16.782	16.162	*US Dollar*

Laba atau rugi kurs yang timbul akibat penjabaran pos aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi pada periode berjalan.

Gains or losses arising from foreign exchange transactions are credited or charged to the consolidated statements of profit or loss in the current period.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

1. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   a). Memiliki pengendalian atau Pengendalian bersama atas entitas pelapor;
   b). Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   c). Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   a). Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya).
   b). 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).
   c). Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
   d). Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

f. Transactions with Related Parties

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

1. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
   a). Has control or joint control over the reporting entity;
   b). Has significant influence over the reporting entity; or
   c). Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
   a). 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).
   b). One entity is an associate or joint venture entity of another entity (or an associate or joint venture entity that is a member of a business group, of which the other entity is a member).
   c). Both entities are joint ventures of the same third party.
   d). One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

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

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

e). 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.

f). Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

g). Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

h). 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

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan tingkat bunga atau harga normal, persyaratan dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian Catatan 31.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***f. Transactions with Related Parties** (Continued)*

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

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

e). 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.

f). The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

g). 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).

h). 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.

All significant transactions with related parties, whether or not conducted with the interest rate or the normal price, terms and conditions with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements Note 31.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan

1. Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

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

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laporan laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen utang, hal ini akan bergantung pada model bisnis di mana investasi tersebut diadakan. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan takterbatalkan pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika dan hanya jika model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

g. Financial Assets

1. Classification

The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- *Those to be measured subsequently at fair value (either through other comprehensive income, or through profit or loss); and*
- *Those to be measured at amortized cost.*

The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cash flows.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in debt instruments, this will depend on the business model in which the investment is held. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

The Group reclassifies debt investments when and only when its business model for managing those assets changes.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

g. Aset Keuangan (Lanjutan)

2. Pengukuran

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dibebankan pada laporan laba rugi.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Instrumen Utang

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut. Ada tiga kategori pengukuran dimana grup mengklasifikasikan instrumen utangnya:

- Biaya perolehan diamortisasi: Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laporan laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau penurunan nilainya. Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***g. Financial Assets** (Continued)*

2. Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Debt Instrument

Subsequent measurement of debt instruments depends on the group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset. There are three measurement categories into which the group classifies its debt instruments:

- *Amortised cost: Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortised cost and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss when the asset is derecognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method.*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Kas dan Setara Kas

Pada laporan arus kas konsolidasian, kas dan setara kas mencakup kas, simpanan yang sewaktu-waktu bisa dicairkan dan investasi likuid jangka pendek lainnya dengan yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dan cerukan. Pada laporan posisi keuangan konsolidasian, cerukan disajikan bersama sebagai pinjaman dalam liabilitas jangka pendek.

i. Piutang Usaha dan Piutang Non-Usaha

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang dagangan atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

Piutang non-usaha dari pihak berelasi merupakan saldo piutang yang terkait dengan pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi Perusahaan.

Piutang usaha dan piutang non-usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

j. Instrumen Keuangan Disalinghapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasi ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

h. Cash and Cash Equivalents

In the consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less, and bank overdrafts. In the consolidated statement of financial position, bank overdrafts are shown within borrowings in current liabilities.

i. Trade and Non-Trade Receivables

Trade receivables are amounts due from customers for merchandise sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets. If not, they are presented as noncurrent assets.

Non-trade receivables from related parties are receivables balance reflecting loan given to related parties of the Group.

Trade and non-trade receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

j. Offsetting Financial Instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

j. Instrumen Keuangan Disalinghapus (Lanjutan)

Hak saling hapus tidak kontinjen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

k. Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur Kerugian Kredit Ekspektasian ("KKE") yang menggunakan cadangan KKE seumur hidup berdasarkan basis *forward-looking* untuk seluruh saldo piutang usaha dan kontrak aset tanpa komponen pendanaan yang signifikan. Selain untuk piutang usaha dan kontrak aset tanpa komponen pendanaan yang signifikan, Grup menerapkan pendekatan umum untuk mengukur KKE.

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).

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***j. Offsetting Financial Instruments** (Continued)*

The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default in solvency or bankcrupty of the Group or the counterparty.

k. Impairment of Financial Assets

The Group applies the "simplified approach" to measure the Expected Credit Loss ("ECL") which uses a lifetime expected loss allowance on a forward-looking basis for all trade receivables and contract assets without significant financing component. Other than trade receivables and contract assets without significant financing component, the Group applies general model to ensure ECL.

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).*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

k. Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)

Definisi Gagal Bayar (Lanjutan)

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Grup menilai dengan basis *forward-looking* kerugian kredit ekspektasian terkait dengan instrumen utangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Metodologi penurunan nilai yang diterapkan tergantung pada apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan.

Kebijakan Penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 120 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***k. Impairment of Financial Assets** (Continued)*

Definition of Default (Continued)

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Company has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit losses associated with its debt instruments carried at amortized cost and Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVOCI). The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

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 are over 120 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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

l. 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.

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.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

l. 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.

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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

m. Aset Real Estate

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi 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 aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

a. Biaya praperolehan tanah;
b. Biaya perolehan tanah;
c. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
d. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
e. Biaya pinjaman.

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

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

a. Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
b. Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

m. Real Estate Assets

The acquisition cost of a building under construction includes the acquisition cost of land that has been developed, plus construction costs, other costs attributable to real estate development activities, and borrowing costs. This cost is transferred to the building ready for sale upon completion and sale.

The costs of real estate development activities capitalized to real estate development projects are:

a. Pre-land acquisition costs;
b. Land acquisition costs;
c. Costs directly related to the project;
d. Costs attributable to real estate development activities; and
e. Borrowing costs.

Borrowing costs directly attributable to development activities are capitalized to the development project. Capitalization ceases when the development project is suspended/postponed or is substantially ready for its intended use.

The costs allocated as project expenses are:

a. Pre-acquisition costs for land that was not successfully acquired;
b. Excess costs from the proceeds obtained from the construction of commercial public facilities, which are sold or transferred, in connection with the sale of units.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

m. Aset Real Estate (Lanjutan)

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

n. Properti Investasi

Properti yang dimiliki untuk disewakan dalam jangka panjang atau untuk kenaikan harga atau keduanya, dan yang tidak ditempati oleh perusahaan-perusahaan di Grup konsolidasian diklasifikasikan sebagai properti investasi. Properti investasi juga mencakup properti yang sedang dikonstruksi atau dikembangkan untuk digunakan sebagai properti investasi di masa depan.

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

Grup memilih menggunakan model biaya dalam mengukur properti investasi, yakni dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi depresiasi dan akumulasi penurunan nilai.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***m. Real Estate Assets** (Continued)*

Costs capitalized to a real estate development project are allocated to each unit of real estate using the specific identification method. Cost estimates and allocations are reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. If fundamental changes occur, the Group will revise and reallocate costs. Costs that are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative costs, are recognized as expenses when incurred.

n. Investment Property

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the consolidated Group, is classified as investment property. Investment property also includes property that is being constructed or developed for future use as investment property.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

The group chooses to use the cost model in measuring investment property, which is recorded at acquisition cost minus accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

n. Properti Investasi (Lanjutan)

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi sebagai berikut:

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***n. Investment Property** (Continued)*

Investment properties, except for land, are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful economic life of the investment properties as follows:

	Masa Manfaat/ *Useful Life*	
Bangunan dan Prasarana	10-50 tahun/year	*Building and facilities*

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang terjadi ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk penggunaan oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan pemilik;
b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti yang digunakan pemilik menjadi properti investasi; dan
d. Dimulainya sewa operasi kepada pihak lain, untuk dialihkan dari persediaan menjadi properti investasi

The group transfers a property to, or from, investment property if, and only if, there is a change in use, evidenced by the property meeting, or ceasing to meet, the definition of investment property, and there is evidence of the change in use, including:

a. The commencement of use by the owner, or development for use by the owner, with the intention of transferring it from investment property to owner-occupied property;
b. The commencement of development for sale, for the reclassification from investment property to inventory;
c. The end of use by the owner, to be reclassified from owner-occupied property to investment property; and
d. The commencement of an operating lease to another party, to be reclassified from inventory into investment property;

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

n. Properti Investasi (Lanjutan)

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

Penambahan selanjutnya dikapitalisasi ke nilai tercatat aset hanya ketika ada keuntungan ekonomi di masa yang akan datang dapat dinikmati oleh Grup dari penambahan tersebut dan hal tersebut dapat diukur secara andal. Biaya perbaikan dan perawatan lainnya akan menjadi biaya saat terjadi. Ketika bagian dari properti investasi digantikan, nilai tercatat dari bagian yang digantikan tersebut akan dihapus.

o. Aset Tetap

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

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***n. Investment Property** (Continued)*

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

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognized.

o. Fixed Assets

Fixed assets, except land, are stated at acquisition cost less accumulated depreciation and impairment losses, if any. The acquisition cost includes the cost of replacing parts of the fixed assets when such costs are incurred, provided that the recognition criteria are met.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

o. Aset Tetap (Lanjutan)

Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat *("carrying amount")* aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus kecuali peralatan dan kendaraan yang dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun ganda selama umur manfaat aset tetap yang diestimasi sebagai berikut:

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***k. Fixed Assets** (Continued)*

Furthermore, when a significant inspection is performed, the cost of that inspection is recognized in the carrying amount of the fixed asset as a replacement, provided it meets the recognition criteria. The capitalized cost of the significant inspection is then amortized over the period until the next significant inspection. All maintenance and repair costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the profit or loss statement as incurred.

Depreciation is calculated using the straight-line method, except for equipment and vehicles, which are calculated using the double-declining balance method over the estimated useful lives of the fixed assets as follows:

	Masa Manfaat/ *Useful Life*	
Bangunan Permanen	50 Tahun/ *Years*	*Permanent Buildings*
Bangunan tidak Permanen	10 Tahun/ *Years*	*Non - Permanent Buildings*
Peralatan Operasional	8 Tahun/ *Years*	*Operating Equipment*
Kendaraan Roda Empat/Lebih	8 Tahun/ *Years*	*4 Wheeled Vehicle*
Inventaris	4 Tahun/ *Years*	*Furniture*
Kendaraan Roda Dua	4 Tahun/ *Years*	*2 Wheeled Vehicle*
Mesin dan Peralatan	4 Tahun/ *Years*	*Machine and Equipment*

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

The carrying value of fixed assets is reviewed, and an impairment is recognized when events or changes in certain conditions indicate that the carrying value may not be fully recoverable.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

The carrying amount of fixed assets is derecognized when they are disposed of or when no future economic benefits are expected from their use or disposal. Any gains or losses arising from the derecognition of fixed assets are recognized in profit or loss in the year in which the derecognition occurs.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

o. Aset Tetap (Lanjutan)

Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan dan amortisasi ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

p. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur pada pengakuan awal sebesar biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Masa manfaat aset takberwujud dinilai baik terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud dengan masa manfaat terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomis dan dinilai untuk penurunan nilai setiap ada indikasi bahwa aset takberwujud tersebut mungkin mengalami penurunan nilai. Periode amortisasi dan metode amortisasi dikaji paling lambat pada setiap akhir periode pelaporan

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan suatu aset takberwujud diukur sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset dan diakui dalam laba rugi ketika aset dihentikan pengakuannya.

Aset takberwujud diamortisasi dengan metode garis lurus selama masa manfaat sebagai berikut:

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***o. Fixed Assets** (Continued)*

Residual values, useful lives, as well as depreciation and amortization methods are reviewed at the end of each year and adjusted if the results of the review differ from previous estimates.

p. Intangible Assets

Intangible assets are measured at initial recognition at their acquisition cost. After initial recognition, intangible assets are carried at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses.

The useful life of intangible assets is assessed as either finite or indefinite. Intangible assets with finite useful lives are amortized over their economic useful lives and are evaluated for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortization period and amortization method are reviewed at least at the end of each reporting period.

The gain or loss arising from the derecognition of an intangible asset is measured as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the asset, and is recognized in profit or loss when the asset is derecognized.

Intangible assets are amortized using the straight-line method over their useful lives as follows:

	Masa Manfaat/ *Useful Life*	
Perangkat Lunak	4-10 tahun/year	*Software*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Aset Takberwujud (Lanjutan)

a. Merek dan Lisensi

Merek dan lisensi yang diperoleh secara terpisah disajikan sebesar harga perolehan. Merek dan lisensi yang diperoleh sebagai bagian dari kombinasi bisnis diakui sebesar nilai wajar pada tanggal perolehannya. Merek dan lisensi memiliki masa manfaat yang terbatas dan dicatat sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi amortisasi. Amortisasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan harga perolehan merek dan lisensi selama estimasi masa manfaatnya antara 15 sampai 20 tahun.

b. Piranti Lunak Komputer

Biaya yang terkait dengan pemeliharaan program piranti lunak ketika diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Biaya pengembangan yang dapat secara langsung diatribusikan kepada desain dan pengujian produk piranti lunak yang dapat diidentifikasi dan unik yang dikendalikan oleh Grup diakui sebagai aset takberwujud.

Biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dikapitalisasi sebagai bagian produk piranti lunak mencakup beban pekerja pengembang piranti lunak dan bagian *overhead* yang relevan.

Pengeluaran pengembangan yang lain yang tidak memenuhi kriteria ini diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Biaya pengembangan yang sebelumnya diakui sebagai beban tidak dapat diakui sebagai aset pada periode berikutnya.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***p. Intangible Assets** (Continued)*

a. Trademarks and Licences

Separately acquired trademarks and licences are shown at historical cost. Trademarks and licences acquired in a business combination are recognised at fair value at the acquisition date. Trademarks and licences have a finite useful life and are carried at cost less accumulated amortisation. Amortisation is calculated using the straight-line method to allocate the cost of trademarks and licences over their estimated useful lives of 15 to 20 years.

b. Computer Software

Costs associated with maintaining computer software programs are recognised as an expense as incurred. Development costs that are directly attributable to the design and testing of identifiable and unique software products controlled by the Group are recognised as intangible assets.

Other development expenditures that do not meet these criteria are recognised as an expense as incurred. Development costs previously recognised as an expense are not recognised as an asset in a subsequent period.

Computer software development costs recognised as assets are amortised over their estimated useful lives, which does not exceed three years.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Aset Takberwujud (Lanjutan)

c. Piranti Lunak Komputer (Lanjutan)

Biaya pengembangan piranti lunak komputer diakui sebagai aset yang diamortisasi selama estimasi masa manfaat, yang tidak lebih dari tiga tahun.

q. Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya baru akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar dimuka dan bunga dibayar dimuka. Biaya dibayar dimuka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

Uang muka adalah bagian dari kontrak karena dibayar atau diterima di muka untuk barang atau jasa. Uang muka di catat sebagai asset dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

r. Akuntansi Operasi Bersama

Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan atas dua atau lebih pihak yang memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang hanya ada ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi bersama.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***p. Intangible Assets** (Continued)*

c. Computer Software (Continued)

Computer software development costs recognised as assets are amortised over their estimated useful lives, which does not exceed three years.

q. Prepaid Expenses and Advances

Prepaid expenses are costs that have already been paid but will only be recognized as expenses in future periods, such as prepaid insurance premiums and prepaid interest. Prepaid expenses are amortized over their useful life using the straight-line method.

Advances is part of contractually due that is paid or received in advance for goods or services. Advances are recorded as asset on the consolidated statement of financial position.

r. Joint Operations Accounting

Joint Arrangement

A joint arrangement is an arrangement where two or more parties have joint control, that is, a contractual agreement to share control of an arrangement, which exists only when decisions regarding the relevant activities require the unanimous consent of all parties sharing control.

The Group classifies joint arrangements as Joint Operations.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

r. Akuntansi Operasi Bersama (Lanjutan)

Operasi Bersama *(Joint Operation)* merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

1. Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi Bersama;
2. Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
3. Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
4. Bagian atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
5. Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

Porsi masing-masing entitas pada Operasi Bersama berdasarkan realisasi penyetoran modal adalah sebagai berikut:

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***r. Joint Operations Accounting** (Continued)*

A Joint Operation is a joint arrangement under which the parties who have joint control of the arrangement have rights to the assets and obligations for the liabilities associated with the arrangement. These parties are called joint operators.

The joint operators acknowledge the following in relation to their interests in the joint operation:

1. *Assets, including its share of any jointly held assets;*
2. *Liabilities, including its share of any jointly incurred liabilities;*
3. *Revenue from the sale of its share of the output produced by the joint operation;*
4. *Share of revenue from the sale of output by the joint operation; and*
5. *Expenses, including its share of any jointly incurred expenses.*

The portion of each entity in the Joint Operation based on realized capital contributions is as follows:

	2025	2024	
KSO Lebak Bulus	84,34%	84,34%	*KSO Lebak Bulus*
KSO Nuansa Pondok Kelapa	100,00%	89,97%	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
KSO Nuansa Cilangkap	100,00%	91,88%	*KSO Nuansa Cilangkap*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

s. Aset Kerja Sama Operasi/KSO

Dalam melaksanakan operasinya Grup melakukan kerja sama dengan berbagai pihak sebagaimana tersebut pada masing-masing perjanjian. Kerja sama yang dilakukan Grup yaitu sebagai berikut:

Build-Operate-Transfer (BOT)

Kerja sama Operasi (KSO) dengan pola *BOT* merupakan KSO dengan pihak ketiga untuk membangun, mengoperasikan dan menyerahkan aset KSO. Aset KSO dikelola oleh investor yang mendanai pembangunannya sampai akhir masa konsesi. Selama masa konsesi, Grup menerima kompensasi yang telah disepakati dengan investor. Diakhir masa konsesi, investor akan menyerahkan aset KSO beserta hak pengelolaanya kepada pemilik aset. Jangka waktu masa konsesi adalah berkisar antara 20 sampai 25 tahun. Jika nilai kompensasi merupakan harga sewa wajar, aset yang diserahkan merupakan hibah serta dicatat sebagai pendapatan.

Aset *BOT* merupakan aset tanah Grup dalam perjanjian kerja sama yang digunakan oleh investor untuk membangun dan mengoperasikan aset tersebut. Tanah tersebut tidak dapat digunakan atau dialihkan kepemilikannya oleh Grup selama masa konsesi dan diserahkan kembali oleh investor kepada Grup pada akhir masa konsesi.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

s. Joint Operation/KSO Assets

In carrying out its operations, the Group collaborates with various parties as outlined in each agreement. The Group's collaborations include the following:

Build-Operate-Transfer (BOT)

A Joint Operation (JO) under the BOT (Board of Ownership) model is a joint operation (JO) with a third party to build, operate, and hand over JO assets. The JO assets are managed by the investor who funds their development until the end of the concession period. During the concession period, the Group receives compensation agreed upon with the investor. At the end of the concession period, the investor will hand over the JO assets and their management rights to the asset owner. The concession period ranges from 20 to 25 years. If the compensation is a fair rental price, the transferred assets constitute a grant and are recorded as income.

BOT assets are the Group's land assets under a cooperation agreement that are used by investors to build and operate the assets. The Group cannot use or transfer ownership of the land during the concession period and is returned by the investor to the Group at the end of the concession period.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

s. Aset Kerja Sama Operasi/KSO (Lanjutan)

Build-Transfer-Operate (BTO)

Kerja sama Operasi (KSO) dengan pola *BTO* merupakan KSO dengan pihak ketiga untuk membangun, menyerahkan dan mengoperasikan aset KSO. Aset KSO diserahkan oleh investor kepada Grup setelah pembangunan selesai atau sesuai dengan kemajuan pekerjaan. Selama masa konsesi, investor mengelola aset KSO tersebut dan Grup memperoleh kompensasi sebesar yang telah disepakati untuk setiap pendapatan yang diperoleh.

Aset KSO merupakan aset tanah Grup dalam perjanjian KSO yang digunakan oleh investor untuk membangun aset KSO atas biaya investor untuk kemudian disewakan kepada penyewa. Aset KSO tersebut dibukukan dalam akun Aset kerja sama operasi.

t. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada akhir setiap 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).

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***s. Joint Operation/KSO Assets** (Continued)*

Build-Transfer-Operate (BTO)

A Joint Operation (JO) under the BTO model is a joint operation (JO) with a third party to build, hand over, and operate JO assets. The JO assets are handed over by the investor to the Group upon completion of construction or in accordance with the progress of the work. During the concession period, the investor manages the JO assets, and the Group receives compensation at an agreed-upon rate for any revenue generated.

Joint Operation Assets are the Group's land assets under the Joint Operation agreement, used by the investor to construct the Joint Operation asset at the investor's expense and then leased to the lessee. These Joint Operation Assets are recorded in the Joint Operation Assets account.

t. 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).

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

t. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi.

Aset takberwujud dengan masa manfaat tidak terbatas dan aset takberwujud yang belum tersedia untuk digunakan diuji penurunan nilainya setiap tahun dan ketika terdapat indikasi penurunan nilai.

Jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, 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 dengan estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***t. Impairment of Non-Financial Assets** (Continued)*

Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

Intangible assets with indefinite useful lives and intangible assets not yet available for use are tested for impairment annually, and whenever there is an indication that the asset maybe impaired.

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, unless the relevant asset is carried at revaluation amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

t. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Ketika penurunan nilai selanjutnya dibalik, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat ketika kerugian penurunan nilai tidak diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasian, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi.

u. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai *FVTPL* atau pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen 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.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***t. Impairment of Non-Financial Assets** (Continued)*

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the reversal of the impairment loss is treated as a revaluation increase.

u. Financial Liabilities

Financial liabilities are classified as either financial liabilities at FVTPL or at amortized cost using the effective interest method.

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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

u. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

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 dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih pada saat pengakuan awal.

v. Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang. Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***u. Financial Liabilities** (Continued)*

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.

v. Trade Payables

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Accounts payable are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities. Trade payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. *MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION* *(Continued)*

w. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode bunga efektif.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman akan dihentikan pengakuannya dari laporan posisi keuangan konsolidasian ketika kewajiban yang tertulis pada kontrak dibatalkan, atau sudah tidak berlaku. Selisih antara nilai tercatat dari liabilitas keuangan yang sudah berakhir atau dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset non-kas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung, diakui dalam laba rugi sebagai pendapatan lain-lain atau biaya keuangan.

w. Borrowings

At initial recognition, the loan is recognized at fair value, minus any transaction costs incurred. Subsequently, the loan is measured at amortized cost; the difference between the proceeds received (net of transaction costs) and the repayment amount is recognized in the income statement over the term of the loan using the effective interest method.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fee is deferred until the draw-down occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Borrowings are removed from the consolidated statement of financial position when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been extinguished or transferred to another party and the consideration paid, including any non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognised in profit or loss as other income or finance costs.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

w. Pinjaman (Lanjutan)

Ketika liabilitas keuangan dinegosiasikan kembali dan entitas mengeluarkan instrumen ekuitas kepada kreditor untuk menyelesaikan seluruh atau sebagian liabilitas *(debt for equity swap)*, keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi yang dicatat sebagai selisih antara jumlah tercatat dari liabilitas keuangan.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek kecuali Grup memiliki hak tanpa syarat untuk menunda pembayaran liabilitas selama paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

x. Biaya Pinjaman

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***w. Borrowings** (Continued)*

Where the terms of a financial liability are renegotiated and the entity issues equity instruments to a creditor to extinguish all or part of the liability (debt for equity swap), a gain or loss is recognised in profit or loss, which is measured as the difference between the carrying amount of the financial liability and the fair value of the equity instruments issued.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.

x. Borrowing Cost

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

y. Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa. 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 *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap *fee* (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.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

y. 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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

y. Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

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.

z. Modal Saham

Biaya tambahan yang secara langsung dapat diatribusikan kepada penerbitan saham biasa atau opsi disajikan pada ekuitas sebagai pengurang penerimaan, setelah dikurangi pajak.

Ketika entitas Grup membeli modal saham ekuitas entitas (saham treasuri), imbalan yang dibayar, termasuk biaya tambahan yang secara langsung dapat diatribusikan (dikurangi pajak penghasilan) dikurangkan dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik ekuitas entitas sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Ketika saham biasa tersebut selanjutnya diterbitkan kembali, imbalan yang diterima, dikurangi biaya tambahan transaksi yang terkait dan dampak pajak penghasilan yang terkait dimasukkan pada ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik ekuitas entitas.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***y. Derecognition of Financial Liabilities** (Continued)*

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.

z. Share Capital

Incremental costs directly attributable to the issue of new ordinary shares or options are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

Where any Group company purchases the Company's equity share capital (treasury shares), the consideration paid, including any directly attributable incremental costs (net of income taxes) is deducted from equity attributable to the Company's equity holders until the shares are cancelled or reissued. Where such ordinary shares are subsequently reissued, any consideration received, net of any directly attributable incremental transaction costs and the related income tax effects, is included in equity attributable to the Company's equity holders.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

aa. 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 pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

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.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

aa. Provision

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 the effect of time value of money is material).

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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ab. Imbalan Kerja

Grup menyelenggarakan program imbalan pascakerja berupa Tunjangan Hari Tua (THT) dalam bentuk imbalan pasti bagi seluruh karyawan tetap serta uang pesangon, penghargaan dan uang duka bagi direksi yang rumusan pembayarannya masing-masing ditetapkan berdasarkan SK (Surat Keputusan) Direksi.

Penyediaan imbalan pascakerja tersebut tidak didanai (*unfunded*), tetapi melalui Perda DKI Jakarta No. 2 tanggal 20 Maret 1982 dan telah diubah dengan Perda DKI Jakarta No. 6 tanggal 5 November 1990 yang disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Nomor 539.31-129 tanggal 7 Februari 1991. Grup diharuskan untuk menyisihkan 15% dari laba bersih setiap tahunnya untuk suatu dana sosial dan pensiun. Dana tersebut oleh Grup dicatat sebagai kewajiban dana sosial dan pensiun.

a. Imbalan Pascakerja Program Imbalan Pasti

Grup menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Undang-Undang Cipta Kerja). Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

ab. Employee Benefits

The Group provides a post-employment benefit program in the form of a defined benefit Old Age Allowance (THT) for all permanent employees, as well as severance pay, service awards, and bereavement compensation for directors, with the payment formulas for each determined based on Director's Decrees (SK).

The provision of post-employment benefits is unfunded; however, based on Perda DKI Jakarta No. 2 of March 20, 1982, as amended by Perda DKI Jakarta No. 6 of November 5, 1990, which was approved by the Minister of Home Affairs under Decree No. 539.31-129 dated February 7, 1991, the Group is required to allocate 15% of its net income each year to a social and pension fund. The fund is recorded by the Group as a liability for social and pension funds.

a. Defined Benefit Plans

The Group established a defined benefit pension plan covering all the local permanent employees. In addition, the Group also provides post-employment benefits as required under Labor Law No. 11 of year 2020 on Job Creation (Job Creation 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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ab. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuaria yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), diakui langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam ”saldo laba”.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amandemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dibagi menjadi tiga kategori:

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

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ab. Employee Benefits** (Continued)*

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 asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), are recognized 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. Remeasurements recognized in other comprehensive income are reflected immediately in “retained earnings”.

Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Group recognizes related restructuring costs or termination benefits, if earlier. Net interest is calculated by applying a discount rate to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are in to three categories:

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ab. Imbalan Kerja (Lanjutan)

b. Iuran Pasti

Pembayaran kepada program imbalan pensiun iuran pasti dibebankan sebagai beban pada saat karyawan telah memberikan jasa yang menjadi hak karyawan atas iuran tersebut. Pembayaran yang dilakukan kepada program imbalan pensiun yang dikelola oleh pemerintah diperlakukan sebagai pembayaran kepada program iuran pasti apabila kewajiban Perusahaan dalam program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dalam program imbalan pensiun iuran pasti.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Perusahaan. Setiap surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini perhitungan ini terbatas pada nilai kini dari setiap manfaat ekonomi yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan kontribusi masa depan untuk program tersebut.

c. Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik penawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ab. Employee Benefits** (Continued)*

b. Defined Contributions

Payments to defined contribution retirement benefit plans are charged as an expense when employees have renderred the services entitling them to the contributions. Payments made to state managed retirement benefit schemes are dealt with as payments to defined contribution plans where the Company's obligations under the plans are equivalent to those arising in a defined contribution retirement benefit plan.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Company's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

c. Termination

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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ac. Pajak Penghasilan Kini dan Tangguhan

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK No. 212 pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212.

Pajak Kini

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan di laba rugi karena tidak memperhitungkan penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan tidak memperhitungkan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan. Liabilitas Grup untuk pajak kini dihitung berdasarkan tarif pajak yang telah berlaku pada akhir periode peiaporan.

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengangkibatkan arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasian yang terhutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan professional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

ac. Current and Deferred Income Tax

Final Tax

Indonesia's tax regulations stipulate that certain types of income are subject to final tax. This final tax is imposed on the gross value of the transaction and remains payable even if the party involved incurs a loss from the transaction.

Referring to PSAK No. 212, the final tax is not included within the scope regulated by PSAK No. 212.

Current Tax

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from net profit as reported in profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ac. Pajak Penghasilan Kini dan Tangguhan (Lanjutan)

Pajak Tangguhan

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 (selain dari 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.*

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan metode *balance sheet* untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya pada laporan keungan konsolidasian.

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.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ac. Current and Deferred Income Tax** (Continued)*

Deferred Tax

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 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 arise 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 arise from the initial recognition of goodwill.

Deferred income tax is recognized, using the balance sheet method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements.

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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ac. Pajak Penghasilan Kini dan Tangguhan (Lanjutan)

Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, 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 berjalan, kecuali untuk pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui 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 hal kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ac. Current and Deferred Income Tax** (Continued)*

Deferred Tax (Continued)

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax 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 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.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ad. Pengakuan Pendapatan

Grup telah menerapkan PSAK 115 yang membutuhkan pendapatan pengakuan untuk memenuhi 5 langkah penilaian:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan;
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Perusahaan memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak;
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah marjin;
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

ad. Revenues Recognition

The Group has applied SFAS 115, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

1. *Identify contract(s) with a customer;*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*
3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin;*
5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ad. Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

a. Pada waktu tertentu (biasanya untuk janji dalam memindahkan barang ke pelanggan); atau
b. Sepanjang waktu (biasanya untuk janji dalam memberikan layanan pada pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Perusahaan memilih ukuran kemajuan yang sesuai untuk menentukan jumlah pendapatan yang harus diakui ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi.

Aset kontrak adalah hak untuk mendapatkan imbalan dalam pertukaran barang atau jasa yang dialihkan ke pelanggan. Jika Grup melaksanakan transfer barang atau jasa kepada pelanggan sebelum pelanggan membayar imbalan atau sebelum pembayaran jatuh tempo, aset kontrak diakui untuk imbalan yang diperoleh yang bersyarat.

Piutang merupakan hak Grup atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlakunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Mengacu pada kebijakan akuntansi aset keuangan dalam bagian Instrumen keuangan – pengukuran aset keuangan selanjutnya.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ad. Revenues Recognition** (Continued)*

A performance obligation may be satisfied at the following:

a. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or

b. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Company selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognised as the performance obligation is satisfied.

A contract asset is the right to receive consideration in exchange for goods or services transferred to a customer. If the Group performs the transfer of goods or services to a customer before the customer pays consideration or before payment is due, a contract asset is recognized for the conditional consideration earned.

Receivables represent the Group's right to an amount of consideration that is unconditional (i.e., only the passage of time is required before the payment of the consideration is due). Refer to the accounting policies for financial assets in the section Financial Instruments – subsequent measurement of financial assets.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ad. Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

Liabilitas kontrak adalah kewajiban untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan di mana Grup telah menerima imbalan (atau jumlah imbalan yang jatuh tempo) dari pelanggan. Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan, liabilitas kontrak diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan berdasarkan kontrak.

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ad. Revenues Recognition** (Continued)*

Contract liabilities are obligations to transfer goods or services to customers for which the Group has received consideration (or an amount of consideration that is due) from the customer. If a customer pays consideration before the Group transfers goods or services to the customer, a contract liability is recognized at the time the payment is made or when the payment becomes due (whichever is earlier). Contract liabilities are recognized as revenue when the Group performs under the contract.

The Group recognizes revenue from real estate sales when all of the following conditions are met:

- *The Group has transferred the significant risks and rewards of ownership of the real estate to the buyer;*
- *The Group no longer continues its managerial involvement or effective control over the real estate that has been sold;*
- *The amount of income can be measured reliably;*
- *It is highly probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group;*
- *The costs incurred or to be incurred in connection with the sales transaction can be measured reliably.*

Sales are recognized at the time of asset handover, as evidenced by a handover document.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ae. Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan etika sewa yang berlaku.

af. Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakru berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terutang dan tingkat Bunga yang berlaku. Pendapatan atas penjualan jasa mengacu pada tingkat penyelesaian dari suatu transaksi (metode persentase penyelesaian) di mana pendapatan diakui dalam periode akuntansi pada saat jasa diberikan. Pendapatan dari penjualan aset diluar barang dagangan diakui pada saat penjualan.

Pendapatan dari kerja sama operasi - bangun, kelola, serah diakui sebanding/proporsional dengan waktu penggunaannya

ag. Pengakuan Beban

Beban pokok proyek diakui dengan metode akrual dengan terlebih dahulu ditampung dalam akun dalam proses (proyek dalam pelaksanaan) dengan menggunakan metode biaya sesungguhnya *(actual cost)*. Pembebanan harga pokok penjualan sesuai dengan metode pengakuan pendapatan atas penjualan produk.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

ae. Rent Income

Rental income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging the lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term. Advance rental payments received from the lessee are recorded in unearned income and are recognized as revenue periodically in accordance with the applicable lease contract.

af. Interest Income

Interest income is accrued based on the time it is earned, with reference to the outstanding principal amount and the applicable interest rate. Revenue from the sale of services is determined based on the stage of completion of a transaction (percentage of completion method), whereby revenue is recognized in the accounting period in which the services are rendered. Revenue from the sale of assets other than merchandise is recognized at the time of sale.

Revenue from joint operation agreements-build, operate, transfer-is recognized proportionally in accordance with the period of its usage.

ag. Expense Recognition

Project costs are recognized using the accrual method, first being recorded in the work-in-progress account (projects under construction) using the actual cost method. Cost of goods sold is charged according to the revenue recognition method for product sales.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ag. Pengakuan Beban (Lanjutan)

Beban usaha dibukukan atas dasar basis akrual dengan melakukan pisah batas sesuai dengan periode akuntansi.

ah. Sewa

Grup sebagai *Lessee*

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal insepsi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ag. Expense Recognition** (Continued)*

Operating expenses are recorded on an accrual basis by performing a cutoff according to the accounting period.

ah. Leases

The Group as Lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ah. Sewa (Lanjutan)

Grup sebagai *Lessee* (Lanjutan)

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari grup.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- Pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangai insentif sewa;
- Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- Harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- Pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ah. Leases** (Continued)*

***The Group as Lessee** (Continued)*

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the group and the lease does not benefit from a guarantee from the group.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise:

- *Fixed lease payments (including in substance fixed payments), less any lease incentives;*
- *Variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;*
- *The amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;*
- *The exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and*
- *Payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.*

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ah. Sewa (Lanjutan)

Grup sebagai *Lessee* (Lanjutan)

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 237. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Aset hak-guna disajikan sebagai pos terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ah. Leases** (Continued)*

***The Group as Lessee** (Continued)*

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement date and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Whenever the Group incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under SFAS 237. The costs are included in the related right-ofuse asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

Right-of-use assets are depreciated over the shorter period of lease term and useful life of the underlying assets. If a lease transfers ownership of the underlying assets or the cost of the right-of-use assets reflects that of the Group expects to exercise a purchase option, the related right-of-use asset is depreciated over the useful life of the underlying assets. The depreciation starts at the commencement date of the lease.

The right-of-use assets are presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ah. Sewa (Lanjutan)

Grup menerapkan PSAK 116 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan aset penurunan nilai.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- Mengurangi jumlah tercatat untuk Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- Mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ah. Leases** (Continued)*

The Group applies SFAS 116 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of assets policy.

Variable rents that do not depend on an index or rate are not included in the measurements of the lease liability and the right-of-use asset. The related payments are recognized as an expense in the period in which the event or condition that triggers those payments occur and are included in the line "General and administrative expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- *The modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and*
- *The consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect circumstances of the particular contract.*

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- *Remeasure and allocate the consideration in the modified contract;*
- *Determine the lease term of the modified lease;*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

ah. Sewa (Lanjutan)

- Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- Menurunkan jumlah tercatat aset hak guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- Membuat penyesuaian terkait dengan aset hak guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Grup sebagai *Lessor*

Grup mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari asset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi. Sewa kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

***2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

***ah. Leases** (Continued)*

- *Remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right of use assets. The revised discount rate is determined as Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;*
- *Decrease the carrying amount of the right- of- use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and*
- *Make a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.*

The Group as Lessor

The Group presents assets subject to operating leases in the consolidated statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income. Contingent rents, if any, are recognized as income in the period incurred. Lease income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi akuntansi yang dihasilkan, menurut definisi, akan jarang sekali sama dengan hasil aktualnya. Estimasi dan asumsi yang secara signifikan berisiko menyebabkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas selama 12 bulan ke depan dipaparkan di bawah ini.

a. Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Penggunaan Asumsi Kelangsungan Usaha

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, selain yang melibatkan estimasi, manajemen telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan asumsi bahwa Grup akan dapat mempertahankan kelangsungan usaha dalam operasinya di tahun mendatang, yang merupakan pertimbangan penting yang berdampak paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Penilaian asumsi kelangsungan usaha melibatkan pengambilan keputusan oleh manajemen, pada titik waktu tertentu, tentang hasil masa depan dari peristiwa atau kondisi yang secara inheren tidak pasti.

Manajemen Grup mempertimbangkan bahwa Grup memiliki kemampuan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan peristiwa atau kondisi utama, yang dapat menimbulkan risiko bisnis, yang secara individual atau kolektif dapat menimbulkan keraguan signifikan atas asumsi kelangsungan usaha.

3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next 12 months are addressed below.

a. Consideration

The following judgments were made by management in applying the Group's accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

The Use of Going Concern Assumption

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, selain yang melibatkan estimasi, manajemen telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan asumsi bahwa Grup akan dapat mempertahankan kelangsungan usaha dalam operasinya di tahun mendatang, yang merupakan pertimbangan penting yang berdampak paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Penilaian asumsi kelangsungan usaha melibatkan pengambilan keputusan oleh manajemen, pada titik waktu tertentu, tentang hasil masa depan dari peristiwa atau kondisi yang secara inheren tidak pasti.

The Group's management considers that the Group has the capability to continue as a going concern and the major events or conditions, which may give rise to business risks, that individually or collectively may cast significant doubt upon the going concern.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

a. Pertimbangan (Lanjutan)

Nilai Wajar pada Properti Investasi

Nilai wajar dari properti investasi ditentukan menggunakan teknik valuasi. Valuasi properti investasi milik Grup dilakukan valuasi oleh penilai independen professional yang memiliki kualifikasi yang relevan dan memiliki pengalaman yang berhubungan dengan segmen properti investasi yang akan dinilai untuk semua properti investasi, penggunaan saat ini setara dengan penggunaan tertinggi dan terbaik. Nilai wajar untuk semua properti investasi ditentukan menggunakan pendekatan perbandingan nilai jual. Pendekatan ini membandingkan properti dalam jarak yang berdekatan.

Nilai ini ditentukan berdasarkan beberapa pertimbangan seperti ukuran properti, lokasi, akses menuju lokasi dan kualitas dari *interior property*. Hal yang paling signifikan dalam valuasi ini adalah harga per meter persegi.

Imbalan Pensiun

Nilai kini kewajiban pensiun tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya/(penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto dan kenaikan gaji di masa mendatang. Adanya perubahan pada asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat kewajiban pensiun.

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

***a. Consideration** (Continued)*

Fair Value in Investment Property

The fair value of investment property is determined by using valuation techniques. The Group's investment properties were valued by independent professionally qualified valuers who hold a recognized relevant professional qualification and have recent experience in the locations and segment of the investment properties valued. For all investment properties, their current use equates to the highest and best use. The fair value for all investment properties was determined using sales comparison approach. This approach takes into account comparable properties in close proximity.

These values are adjusted for differences in key attributes such as property size, location, accessibility, and quality of interior fittings. The most significant input into this valuation approach is price per square metre.

Pension Benefits

The present value of the pension obligations depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions. The assumptions used in determining the net cost/(income) for pensions include the discount rate and future salary increase. Any changes in these assumptions will have an impact on the carrying amount of pension obligations.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

a. Pertimbangan (Lanjutan)

Imbalan Pensiun (Lanjutan)

Grup menentukan tingkat diskonto dan kenaikan gaji masa datang yang sesuai pada akhir periode pelaporan. Tingkat diskonto adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini atas estimasi arus kas keluar masa depan yang diharapkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang imbalan akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu kewajiban pensiun yang terkait.

Untuk tingkat kenaikan gaji masa datang, Grup mengumpulkan data historis mengenai perubahan gaji dasar pekerja dan menyesuaikannya dengan perencanaan bisnis masa datang.

Asumsi kunci kewajiban pensiun lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 27.

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan

Manajemen menggunakan teknik penilaian, termasuk model diskonto arus kas dalam mengukur nilai wajar dari instrumen keuangan dimana penawaran pasar aktif tidak tersedia.

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

***a. Consideration** (Continued)*

Pension Benefits (Continued)

The Group determines the appropriate discount rate and future salary increase at the end of each reporting period. The discount rate is interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the pension obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation.

For the rate of future salary increases, the Group collects all historical data relating to changes in base salaries and adjusts it for future business plans.

Other key assumptions for pension obligations are based in part on current market conditions. Additional information is disclosed in Note 27.

Determining Fair Value of Financial Instruments

Management uses valuation techniques, including the discounted cash flow model in measuring the fair value of financial instruments where active market quotes are not available.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

a. Pertimbangan (Lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Dalam menerapkan teknik penilaian, manajemen memanfaatkan input pasar semaksimal mungkin, dan menggunakan estimasi dan asumsi, yang sejauh mungkin, sesuai dengan data yang dapat diobservasi oleh pelaku pasar akan digunakan di dalam penentuan harga instrumen. Dalam hal data yang berlaku tidak dapat dicermati, maka manajemen akan menggunakan estimasi terbaik dimana asumsi akan digunakan oleh pelaku pasar. Perkiraan ini mungkin berbeda dengan harga sebenarnya yang akan dicapai dalam transaksi wajar pada tanggal pelaporan.

Realisasi dari Aset Pajak Tangguhan

Grup melakukan penelaahan atas nilai tercatat aset pajak tangguhan pada setiap akhir periode pelaporan dan mengurangi nilai aset tersebut sebesar mungkin yang tidak dapat direalisasikan, dimana ketersediaan penghasilan kena pajak memungkinkan untuk menggunakan seluruh atau sebagian dari aset pajak tangguhan tersebut. Penelaahan Grup atas pengakuan aset pajak tangguhan untuk perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dapat dikurangkan berdasarkan tingkat dan waktu dari taksiran penghasilan kena pajak untuk periode pelaporan berikutnya. Estimasi tersebut didasarkan pada pencapaian Grup di masa lalu dan ekspektasi masa depan terhadap pendapatan dan beban, serta dengan strategi perencanaan pajak di masa depan. Namun tidak ada kepastian bahwa Grup dapat menghasilkan penghasilan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan penggunaan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

***a. Consideration** (Continued)*

Determining Fair Value of Financial Instruments (Continued)

In applying the valuation techniques, management makes maximum use of market inputs, and uses estimates and assumptions that are, as far as possible, consistent with observable data that market participants would use in pricing the instrument. Where applicable data is not observable, management uses its best estimate about the assumptions that market participants would make. These estimates may vary from the actual prices that would be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

Realization of Deferred Tax Assets

The Group conducted a review of the carrying amount of deferred tax assets at each end of reporting period and reduce the value of such assets by as much as possible which cannot be realized, where the availability of taxable income allow to use all or part of the deferred tax assets. The Group's review on the recognition of deferred tax assets for deductible temporary difference can be deductible based on the level and timing from the estimated taxable income for the next reporting period. The estimation is based on the achievement of the Group in the past and future expectation toward income and expenses, as well as with the tax planning strategies in the future. But there is no certainty that the Group can generate sufficient taxable income to allow to use part or all of these deferred tax assets.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

b. Estimasi dan Asumsi

Estimasi Masa Sewa

Dalam mengestimasi masa sewa dari masing-masing perjanjian sewa, manajemen mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang memberikan insentif ekonomik untuk mengeksekusi opsi perpanjangan, atau untuk tidak mengeksekusi opsi penghentian, termasuk perubahan fakta atau keadaan yang diekspektasi dari tanggal permulaan hingga tanggal eksekusi opsi. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian) hanya diperhitungkan dalam masa sewa jika sewa cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan).

Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional dari Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi.

Perusahaan mempertimbangkan beberapa faktor dalam menentukan mata uang fungsionalnya seperti mata uang yang mempengaruhi pendapatan, biaya dan aktivitas pendanaan serta mata uang yang mana penerimaan dari aktivitas operasi pada umumnya dipertahankan.

Berdasarkan substansi ekonomis dari kondisi yang sesuai dengan Perusahaan, mata uang fungsional telah ditentukan berupa Rupiah Indonesia (IDR), karena hal ini berkaitan dengan fakta bahwa mayoritas bisnis Perusahaan dipengaruhi oleh penetapan harga dengan lingkungan ekonomis lokal.

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

b. Estimates and Assumptions

Estimation of Lease Term

When estimating the lease term of the respective lease arrangement, management considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not to exercise a termination option, including any expected changes in facts and circumstances from the commencement date until the exercise date of the option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

Determination of Functional Currency

The functional currency of the Company is the currency of the primary economic environment in which each entity operates.

The Company considers some factors in determining its functional currency, among others, the currency that mainly influences the revenue, cost and financing activities, and the currency in which receipts from operating activities are usually retained.

Based on the economic substance of the underlying circumstances relevant to the Company, the functional currency has been determined to be Indonesian Rupiah (IDR), as this reflected the fact that majority of the Company's operational businesses are influenced by pricing in local economic environment.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

b. Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Perhitung 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.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, penyisihan penuruan nilai piutang Grup berjumlah Rp81.634.637.891 dan Rp81.634.637.891 (Catatan 5).

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

***b. Estimates and Assumptions** (Continued)*

Calculation of Expected Credit Loss

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.

As of December 31, 2025 and 2024, allowance for expected credit loss on the Group receivables is amounting to Rp81,634,637,891 and Rp81,634,637,891 (Note 5).

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

b. Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan

Grup membuat penyisihan penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi penggunaan persediaan pada masa mendatang. Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi penyisihan penurunan nilai persediaan telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penyisihan penurunan nilai persediaan, yang pada akhirnya akan mempengaruhi hasil usaha Grup.

Masa Manfaat atas Aset Tetap dan Aset Tidak Berwujud

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

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

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

***b. Estimates and Assumptions** (Continued)*

Allowance for Declining in Value of Inventories

The Group provides allowance for decline in value of inventories based on estimated future usage of such inventories. While it is believed that the assumptions used in the estimation of the allowance for decline in value of inventories are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of the allowance for decline in value of inventories, which ultimately will impact the result of the Group's operations.

Useful Life of Fixed Assets and Intangible Assets

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

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

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

b. Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Masa Manfaat atas Aset Tetap dan Aset Tidak Berwujud (Lanjutan)

Nilai tercatat aset tetap, dan aset takberwujud diungkapkan dalam Catatan 13 dan 14.

Pajak Penghasilan

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

Penentuan provisi untuk pajak penghasilan badan memerlukan pertimbangan yang signifikan dari manajemen. Ada transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Grup mengakui liabilitas atas masalah pajak penghasilan badan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah tambahan pajak penghasilan badan akan terutang. Jika hasil pajak final dari hal-hal tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan berdampak pada aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan pada periode di mana penentuan tersebut dibuat.

***3. CRITICAL ACCOUNTING AND JUDGEMENTS** (Continued)*

***b. Estimates and Assumptions** (Continued)*

Useful Life of Fixed Assets and Intangible Assets (Continued)

The carrying values of property, plant and equipment and intangible assets are disclosed in Notes 13 and 14.

Income Tax

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

Determining provision for corporate income tax requires significant judgment by management. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Where the final tax outcome of these matters is different from the amount that are initially recorded, such differences will have an impact on the current and deferred tax assets and liabilities in the period in which such determination is made.

4. KAS DAN SETARA KAS / *4. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

	2025	2024	
Kas	110.975.262	126.655.362	***Cash on Hand***
Kas di Bank			***Cash in Banks***
PT Bank Jakarta	44.171.808.250	100.774.741.749	*PT Bank Jakarta*
PT Bank Central Asia Tbk	13.131.181.189	4.095.765.791	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.732.657.142	2.566.763.280	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.630.346.179	977.108.893	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.225.221.984	9.284.710.329	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.712.327.828	1.077.920.473	*PT Bank Tabungan (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	61.697.561	55.999.944	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Bukopin Tbk	--	2.955.343	*PT Bank Bukopin Tbk*
Sub Jumlah	**71.776.215.395**	**118.962.621.164**	***Sub Total***
Deposito Berjangka			***Time Deposit***
PT Bank Mandiri Taspen	7.000.000.000	--	*PT Bank Mandiri Taspen*
PT Bank Perekonomian Rakyat Dana Niaga	2.000.000.000	5.000.000.000	*PT Bank Perekonomian Rakyat Dana Niaga*
PT Bank Jakarta	--	5.000.000.000	*PT Bank Jakarta*
Sub Jumlah	**9.000.000.000**	**10.000.000.000**	***Sub Total***
Jumlah	**80.776.215.395**	**128.962.621.164**	***Total***

Suku bunga tahunan deposito berjangka berkisar sebagai berikut:

The annual interest rates for time deposits were in the following range:

	2025	2024	
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka per Tahun			*Interest Rates per Annum of Time Deposits*
Rupiah	5,00% - 6,75%	5,00% - 6,75%	*Rupiah*
Jatuh Tempo	3 Bulan/*Months*	3 Bulan/*Months*	*Maturity Period*

Tidak ada saldo kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan.

There is no cash and cash equivalent balance were used as collateral.

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan bank sebagaimana yang diungkapkan di Catatan 37.

The maximum exposure to credit risk at the end of the reporting period is the carrying amount of each class of cash on hand and in banks is disclosed in Note 37.

5. PIUTANG USAHA / *5. ACCOUNTS RECEIVABLE*

a. Jangka Pendek / *a. Short-term*

	2025	2024*)	
Pihak Berelasi			***Related Parties***
Perumda Pasar Jaya	4.598.660.019	2.062.626.473	*Perumda Pasar Jaya*
Perumda Air Minum Jaya	4.311.324.343	--	*Perumda Air Minum Jaya*
KSO Lebak Bulus	2.288.671.582	2.288.671.582	*KSO Lebak Bulus*
PT Jakarta Propertindo	427.921.887	5.405.990.988	*PT Jakarta Propertindo*
KSO Nuansa Cilangkap	--	276.301.736	*KSO Nuansa Cilangkap*
PT LRT Jakarta	--	239.103.695	*PT LRT Jakarta*
KSO Nuansa Pondok Kelapa	--	10.418.089.501	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
Sub Jumlah Pihak Berelasi	**11.626.577.830**	**20.690.783.975**	***Sub Total Related Parties***
Pihak Ketiga			***Third Parties***
PT Kuala Jaya Realty	68.560.261.390	68.560.261.390	*PT Kuala Jaya Realty*
PT Kalma Indocorpora	51.261.940.882	51.261.940.882	*PT Kalma Indocorpora*
PT Reka Cipta Propertindo	8.811.368.225	8.811.368.225	*PT Reka Cipta Propertindo*
PT Darmi Bersaudara	3.288.929.666	3.403.929.666	*PT Darmi Bersaudara*
JPM	1.378.299.400	49.084.985	*JPM*
PT Hotel Batavia Harmony	1.201.915.424	28.443.968.028	*PT Hotel Batavia Harmony*
PT Karya Rental Utama	677.199.043	759.150.397	*PT Karya Rental Utama*
PT Darbe Abadi Jaya, Tbk.	606.319.783	656.319.783	*PT Darbe Abadi Jaya, Tbk.*
Kartu Kredit	606.216.855	595.208.553	*Credit Card*
PT Afsarana Twenty Four Seven	195.384.775	95.151.421	*PT Afsarana Twenty Four Seven*
PT RMA Solusi Indonesia	194.593.932	1.257.942	*PT RMA Solusi Indonesia*
PT Mitra Jaya Granindo	180.140.991	34.152.195	*PT Mitra Jaya Granindo*
PT Graha Pakubuwono Kusuma	170.690.442	60.855.000	*PT Graha Pakubuwono Kusuma*
PT Jakarta Oses Energi	154.831.114	--	*PT Jakarta Oses Energi*
PT Mega Jaya Nusantara	127.763.410	--	*PT Mega Jaya Nusantara*
PT Pegadaian (Persero)	127.080.000	90.499.226	*PT Pegadaian (Persero)*
PT Sulindo Lintas Samudera	124.642.348	123.597.123	*PT Sulindo Lintas Samudera*
PT Imesco Sejahtera Utama	95.420.703	141.359.000	*PT Imesco Sejahtera Utama*
Kawasan Krakatau Sejahtera Solusi	72.592.311	134.764.419	*Kawasan Krakatau Sejahtera Solusi*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	--	22.200.000	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	998.534.891	1.320.810.789	*Others (each below Rp10,000,000)*
Sub Jumlah Pihak Ketiga	**138.834.125.585**	**164.565.879.024**	***Sub Total Third Parties - Net***
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	**(81.634.637.891)**	**(81.634.637.891)**	*Allowance for Impairment Losses*
Sub Jumlah Pihak Ketiga - Net	**57.199.487.694**	**82.931.241.133**	***Sub Total Third Parties - Net***
Jumlah	**68.826.065.524**	**103.622.025.108**	***Total***

*) Disajikan kembali/*As restated* (Catatan/*Notes* 43)

b. Jangka Panjang / *b. Long-term*

	2025	2024*)	
KSO Nuansa Pondok Kelapa (Porsi PT Totalindo Eka Persada)	--	24.888.255.621	*KSO Nuansa Pondok Kelapa (Porsi PT Totalindo Eka Persada)*
Jumlah	**--**	**24.888.255.621**	***Total***

*) Disajikan kembali/*As restated* (Catatan/*Notes* 43)

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Jangka Panjang (Lanjutan)

Piutang PT Kuala Jaya Realty (PT KJR) sebesar Rp68.560.261.390 merupakan kekurangan pembayaran atas pengakhiran Perjanjian Kerja Sama yang dimuat dalam Berita Acara Nomor 2748/-0721 tertanggal 9 November 2022 perihal Penyelesaian Atas Pengakhiran Kerja Sama Pengembangan Tanah untuk Pembangunan Apartemen Pejaten Park Residence. Atas jumlah tersebut terdiri dari pembagian hasil keuntungan sebesar Rp7.110.780.209, pengembalian dana investasi sebesar Rp60.000.000.000 dan denda sebesar Rp1.449.481.181.

Sebagai bagian dari upaya penyelesaian, pada tanggal 2 Desember 2022, Grup dan PT Kuala Jaya Realty menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") atas 55 unit apartemen Pejaten Park sebagai kompensasi atas piutang tersebut. Namun, selanjutnya diketahui bahwa unit apartemen tersebut telah dijaminkan kepada Bank Tabungan Negara dan telah menjadi objek proses lelang oleh kreditur tersebut. Sehubungan dengan kondisi tersebut, penyelesaian melalui penyerahan unit apartemen tidak dapat direalisasikan, dan Grup kembali mengakui piutang tersebut pada tahun 2023.

Manajemen telah melakukan berbagai upaya penagihan, termasuk melalui penyampaian somasi dan komunikasi dengan debitur terkait rencana penyelesaian kewajiban. Meskipun debitur telah menyampaikan indikasi kesanggupan untuk melakukan pembayaran secara bertahap, hingga tanggal pelaporan tidak terdapat realisasi pembayaran yang signifikan. Kondisi tersebut semakin mengindikasikan keterbatasan kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya dan mendukung penilaian manajemen bahwa ekspektasi pemulihan atas piutang tersebut sangat terbatas.

***5. ACCOUNTS RECEIVABLE** (Continued)*

***b. Long-term** (Continued)*

PT Kuala Jaya Realty's (PT KJR) receivables amounting to Rp68,560,261,390 represent the underpayment due to the termination of the Cooperation Agreement, as stipulated in Minutes Number 2748/-0721 dated November 9, 2022, concerning the Settlement of the Termination of the Land Development Cooperation for the Construction of the Pejaten Park Residence Apartments. This amount consists of a profit sharing of Rp7,110,780,209, a return of investment funds of Rp60,000,000,000, and a penalty of Rp1,449,481,181.

As part of the settlement efforts, on December 2, 2022, the Group and PT Kuala Jaya Realty entered into a Sale and Purchase Binding Agreement ("PPJB") over 55 apartment units at Pejaten Park as compensation for the receivable. However, it was subsequently identified that the apartment units had been pledged as collateral to Bank Tabungan Negara and were subject to a foreclosure process by the lender. Accordingly, the settlement through the transfer of the apartment units could not be realized, and the Group reinstated the receivable in 2023.

Management has undertaken various collection efforts, including issuing formal demand letters and engaging in communications with the debtor regarding proposed settlement arrangements. Although the debtor has indicated an intention to settle the obligation through staged payments, no significant payments have been realized as of the reporting date. These conditions further indicate the debtor's limited ability to fulfill its obligations and support Management's assessment that the expected recovery of the receivable is highly limited.

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Jangka Panjang (Lanjutan)

Sehubungan dengan penelaahan kembali atas perlakuan akuntansi piutang kepada PT Kuala Jaya Realty, Manajemen menyimpulkan bahwa pengakuan penyelesaian melalui PPJB pada periode sebelumnya tidak memenuhi kriteria penghentian pengakuan sesuai PSAK 109. Oleh karena itu, laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 telah disajikan kembali untuk mencerminkan pengakuan kembali piutang tersebut serta pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai secara penuh. Pembebanan cadangan kerugian tersebut diakui pada tahun 2023 sebagai periode paling awal yang disajikan dalam laporan keuangan tahun berjalan, dengan mempertimbangkan bahwa kondisi penurunan nilai telah terjadi dan dapat diidentifikasi secara objektif pada periode tersebut (Catatan 44).

Manajemen telah melakukan penilaian penurunan nilai atas piutang tersebut dengan menggunakan pendekatan penilaian individual. Berdasarkan evaluasi atas kondisi keuangan debitur, kegagalan penyelesaian melalui restrukturisasi, serta keterbatasan akses terhadap aset yang dijadikan kompensasi, manajemen menyimpulkan bahwa piutang tersebut telah mengalami penurunan nilai secara signifikan dan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang mengalami penurunan nilai (credit-impaired).

***5. ACCOUNTS RECEIVABLE** (Continued)*

***b. Long-term** (Continued)*

Following a reassessment of the accounting treatment of the receivable from PT Kuala Jaya Realty, Management concluded that the prior recognition of settlement through the PPJB did not meet the derecognition criteria under SFAS 109. Accordingly, the financial statements for the year ended December 31, 2023 have been restated to reflect the reinstatement of the receivable and the recognition of a full impairment allowance. The impairment loss was recognized in 2023 as the earliest period presented in the current financial statements, based on the facts and circumstances existing at that time, including the objective evidence of impairment identified in that period (Note 44).

Management performed an impairment assessment on the receivable using an individual assessment approach. Based on the evaluation of the debtor's financial condition, the failure of the restructuring arrangement, and the lack of access to the underlying collateral, Management concluded that the receivable is significantly impaired and classified as a credit-impaired financial asset.

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Jangka Panjang (Lanjutan)

Dalam menentukan estimasi kerugian kredit ekspektasian, manajemen mempertimbangkan bahwa probabilitas gagal bayar berada pada tingkat yang sangat tinggi dan ekspektasi pemulihan atas piutang tersebut sangat terbatas. Oleh karena itu, manajemen membentuk cadangan kerugian penurunan nilai sebesar mendekati atau mencapai seluruh nilai tercatat piutang tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa estimasi cadangan kerugian penurunan nilai tersebut telah mencerminkan kondisi ekonomi yang mendasari serta telah sesuai dengan ketentuan PSAK 109 mengenai instrumen keuangan.

Piutang PT Reka Cipta Propertindo sebesar Rp8.811.368.225 merupakan kekurangan pembayaran kompensasi bagi hasil penjualan dan denda keterlambatan atas pengakhiran kerja sama pembangunan dan pengembangan bangunan komersial di areal komersial (CBD) berupa Rumah Toko (Ruko) dan/atau Rumah Kantor (Rukan) berikut fasilitas beserta sarana dan prasarananya di lingkungan pemukiman Pulo Jahe, Kel. Jatinegara, Kec. Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

***5. ACCOUNTS RECEIVABLE** (Continued)*

***b. Long-term** (Continued)*

In determining the expected credit loss, Management considered that the probability of default is very high and the expected recovery is highly limited. Accordingly, Management recognized an impairment allowance approximating or equal to the full carrying amount of the receivable.

Management believes that the impairment allowance reflects the underlying economic conditions and is in accordance with PSAK 109 on financial instruments.

PT Reka Cipta Propertindo's receivables amounting to Rp8,811,368,225 represent the shortfall in sales revenue compensation and late payment penalties for the termination of a commercial building development partnership in the Central Business District (CBD), consisting of shophouses (Ruko) and/or office buildings (Rukan), along with their facilities and infrastructure, in the Pulo Jahe residential area, Jatinegara Village, Cakung District, East Jakarta Administrative City.

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Jangka Panjang (Lanjutan)

Piutang PT Totalindo Eka Persada Tbk tahun 2024 sebesar Rp2.567.128.829 merupakan dana talangan bagian atau porsi pihak PT Totalindo Eka Persada Tbk terhadap penjualan unit hunian DP 0 (nol) Rupiah, di mana sesuai dengan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani No. 27 tanggal 29 November 2019 Adendum III Perjanjian Operasional Pondok Kelapa pada pasal 1B ayat (2) disebutkan bahwa Perusahaan selaku pihak yang mendapatkan penugasan dari Pemprov DKI Jakarta dalam pengadaan hunian DP 0 (nol) Rupiah, dapat menalangi bagian atau porsi pihak PT Totalindo Eka Persada, Tbk. Nilai dana talangan sebesar Rp36.804.997.164 disepakati dalam Berita Acara Perhitungan Harga atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) pada Bangunan Menara Samawa (Tower A) Nuansa Pondok Kelapa, Jakarta Timur tanggal 18 Desember 2019, nilai tersebut berdasarkan nilai pendapatan bersih Menara Samawa (Tower A) Nuansa Pondok Kelapa sebesar Rp75.112.239.111 dibagi berdasarkan porsi penyertaan PT Totalindo Eka Persada, Tbk sebesar 49%, yang pembayarannya berdasarkan bagi hasil atas penjualan unit DP 0 (nol) Rupiah pada Badan KSO Nuansa Pondok Kelapa.

Pada tahun 2025 telah dilakukan penyelesaian Kerjasama dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk berdasarkan Berita Acara kesepakatan penyelesaian kerjasama pengembangan dan pembangunan rumah susun DP 0 Rupiah dan apartemen milik berikut fasilitasnya terletak di Jalan Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Jakarta Timur (Menara Kanaya Cilangkap) antara Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk No. 2831/Pn.02.03 dan No. 055/IKS/TEP.DIR/BA.CLA/TEP-Cilangkap/XI/2025 tanggal 14 November 2025.

***5. ACCOUNTS RECEIVABLE (**Continued)*

***b. Long-term** (Continued)*

PT Totalindo Eka Persada Tbk's receivables form for 2024 amounting to Rp2,567,128,829 represent PT Totalindo Eka Persada Tbk's portion of the advance funds for the sale of zero Rupiah down payment residential units. According to Notarial Deed No. 27 of Yurisca Lady Enggrani dated November 29, 2019, Addendum III to the Pondok Kelapa Operational Agreement, Article 1B paragraph (2) states that the Company, as the party assigned by the DKI Jakarta Provincial Government to procure zero Rupiah down payment residential units, may advance PT Totalindo Eka Persada Tbk's portion. The bridging fund of Rp36,804,997,164 was agreed upon in the Minutes of Calculation of Unit Prices for Apartments (SARUSUN) in the Samawa Tower (Tower A) Nuansa Pondok Kelapa Building, East Jakarta, dated December 18, 2019. This value is based on the net income of Samawa Tower (Tower A) Nuansa Pondok Kelapa of Rp75,112,239,111, divided based on PT Totalindo Eka Persada, Tbk's 49% participation portion. The payment is based on profit sharing from the sale of zero Rupiah down payment units to the Nuansa Pondok Kelapa Joint Operation Agency.

In 2025, a settlement agreement was reached with PT Totalindo Eka Persada Tbk based on the Minutes of the Settlement Agreement regarding the development and construction of zero-down-payment public housing and owner-occupied apartments, along with their facilities, located on Jalan Cilangkap Raya, Cilangkap Subdistrict, East Jakarta (Menara Kanaya Cilangkap) between the Regional Public Enterprise for Infrastructure Development (Sarana Jaya) and PT Totalindo Eka Persada Tbk No. 2831/Pn.02.03 and No. 055/IKS/TEP.DIR/BA.CLA/TEP-Cilangkap/XI/2025 dated November 14, 2025.

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

b. Jangka Panjang (Lanjutan)

Piutang PT Kalma Indocopora ("PT Kalma") sebesar Rp51.261.940.882 terdiri atas Rp46.760.000.000 piutang penyelesaian proyek Bintaro di mana berdasarkan Akta No 60 tanggal 29 Juli 2022 tetang Perjanjian Pembatalan Investasi atas Porsi Penyertaan Kerja sama, isi dari perjanjian ini adalah pengajuan pembatalkan kerja sama Perusahaan terhadap investasi proyek Bintaro dan sudah mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas melalui Surat No 009/DP-SRT/XI/2021 tanggal 6 November 2021.

Pembatalan tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak (Perusahaan dan PT Kalma), di mana PT Kalma harus mengembalikan investasi Perusahaan sebesar 17,71% atau setara dengan Rp46.760.000.000. Pengembalian investasi seharusnya dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah penandatanganan perjanjian ini, namun sampai dengan akhir tahun 2025 belum ada kompensasi yang diterima oleh Kalma atas pengembalian uang muka investasi tersebut. Selain itu sebesar Rp4.483.940.882 merupakan kewajiban atas kekurangan pembayaran penyertaan tanah di Proyek Lebak Bulus kepada Perusahaan.

Piutang PT HBH (Piutang Saldo Bank) sebesar Rp1.201.915.424 merupakan saldo bank pada rekening Bank CIMB Niaga Acc 800 162929200 atas nama PT Hotel Batavia Harmony yang masih tercatat dan dibukukan di dalam laporan keuangan Hotel Novotel.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha jangka pendek adalah sebagai berikut:

***5. ACCOUNTS RECEIVABLE** (Continued)*

***b. Long-term** (Continued)*

PT Kalma Indocopora's ("PT Kalma") receivables amounting to Rp51,261,940,882 consist of Rp46,760,000,000 receivables from the completion of the Bintaro project. Based on Deed No. 60 dated July 29, 2022, concerning the Investment Cancellation Agreement for the Portion of Participation in the Cooperation, this agreement contains a request to cancel the Company's cooperation with regard to the Bintaro project investment, which has received approval from the Supervisory Board through Letter No. 009/DP-SRT/XI/2021 dated November 6, 2021.

The cancellation was agreed upon by both parties (the Company and PT Kalma), with PT Kalma obligated to return 17.71% of the Company's investment, equivalent to Rp46,760,000,000. The return of the investment was supposed to be made no later than three business days after the signing of this agreement. However, as of the end of 2025, Kalma had not received any compensation for the return of the investment down payment. Furthermore, Rp4,483,940,882 was owed to the Company for the underpayment of land participation in the Lebak Bulus Project.

Receivable from PT HBH (Bank Balance Receivable) amounting to Rp1,201,915,424 represents a bank balance in a CIMB Niaga account No. 800 162929200 in the name of PT Hotel Batavia Harmony, which is still recorded and recognized in the financial statements of Hotel Novotel.

The expected credit loss allowance movement for short-term trade receivables is as follows:

	2025	2024*)	
Saldo Awal	(81.634.637.891)	(76.352.429.026)	*Beginning Balance*
Penambahan	--	(5.282.208.865)	*Additions*
Pemulihan Utang	--	--	*Debt Recovery*
Saldo Ahkir	**(81.634.637.891)**	**(81.634.637.891)**	***Ending Balance***

*)Disajikan Kembali/As Restated (Catatan/*Note* 43)

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan) / *5. ACCOUNTS RECEIVABLE (Continued)*

b. Jangka Panjang (Lanjutan) / ***b. Long-term** (Continued)*

Manajemen berpendapat bahwa seluruh piutang usaha atas penjualan tanah dan bangunan dapat ditagih dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga tersebut.

Tidak terdapat piutang yang dijadikan jaminan pinjaman.

Management believes that all trade receivables from the sale of land and buildings are collectible and that there is no significant concentration of risk in these receivables from third parties.

There are no receivables used as collateral for loans.

6. PIUTANG LAIN-LAIN / *6. OTHER RECEIVABLES*

	2025	2024*)	
Pihak Berelasi			***Related Parties***
YKK Bank DKI	1.157.442.606	1.157.442.606	*YKK Bank DKI*
Sub Jumlah	**1.157.442.606**	**1.157.442.606**	***Sub Total***
Pihak Ketiga			
Fiandy	70.605.000.000	70.795.000.000	*Fiandy*
Menara Swasana	19.351.754.308	18.025.133.397	*Swasana Tower*
PT Multan Ekadharma - Sawangan	6.905.481.568	6.905.481.568	*PT Multan Ekadharma - Sawangan*
PT Plaza Adika Lestari	814.703.096	--	*PT Plaza Adika Lestari*
PT Totalindo Eka Persada Tbk	--	29.772.016.439	*PT Totalindo Eka Persada Tbk*
Lain-lain (di bawah 500juta)	160.612.241	502.750.767	*Others (under 500 million)*
Sub Jumlah	**97.837.551.213**	**126.000.382.171**	***Sub Total***
Cadangan kerugian penurunan nilai	(78.667.924.174)	(78.857.924.174)	*Allowance for impairment losses*
Sub Jumlah	**19.169.627.039**	**47.142.457.997**	***Sub Total***
Jumlah	**20.327.069.645**	**48.299.900.603**	***Total***

*)Disajikan Kembali/ As Restated (Catatan/ Note 43)

Piutang Fiandy merupakan piutang atas pembatalan pembelian tanah oleh Perusahaan kepada Fiandy berdasarkan Berita Acara pengembalian Dana Tahap I atas pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 605.606.607 Tanggal 11 November 2020 oleh Notaris Dwikora Aron, S.H, atas tanah yang terletak di Kp. Malaka Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Sampai dengan akhir November 2022, Perusahaan belum menerima pengembalian dana sebagaimana yang ditentukan dalam akta pembatalan tersebut, sehingga Perusahaan melaporkan Fiandy ke Bareskrim dengan laporan No. LP/0752/XII/2022/SPKT/BBARESKRIM POLRI tanggal 22 Desember 2022 atas dugaan tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta autentik dan atau penipuan. Sampai dengan tanggal laporan ini, Perusahaan masih menunggu pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan.

Fiandy's receivables represent receivables for the cancellation of the Company's land purchase from Fiandy based on the Minutes of Refund of Phase I for the Cancellation of Deed of Sale and Purchase Agreement No. 605,606,607 dated November 11, 2020, by Notary Dwikora Aron, S.H., for land located in Malaka Village, Rorotan Village, Cilincing District, North Jakarta. As of the end of November 2022, the Company had not received the refund as stipulated in the cancellation deed. Therefore, the Company reported Fiandy to the Criminal Investigation Agency (Bareskrim) under Report No. LP/0752/XII/2022/SPKT/BBARESKRIM POLRI dated December 22, 2022, for alleged criminal acts of entering false information into an authentic deed and/or fraud. As of the date of this report, the Company has not yet received notification of the progress of the investigation results.

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Atas piutang ini, Perusahaan telah membentuk cadangan kerugian penghapusan piutang.

Piutang PT Multan Ekadharma - Sawangan sebesar Rp6.905.481.568 terdiri dari Rp6.322.517.500 yang merupakan penyerahan dana untuk pembebasan tanah dari Perusahaan kepada partner kerja sama, Rp107.510.000 merupakan biaya operasional, dan Rp475.454.068 merupakan biaya bunga yang ditanggung oleh Perusahaan atas pinjaman dari PT Bank DKI untuk pembiayaan proyek tersebut. Perusahaan memutuskan perjanjian kerja sama Proyek Sawangan tersebut, karena PT Multan Ekadharma tidak memenuhi janji menyediakan lahan tanah sesuai dengan perjanjian dalam akta notaris Imas Fatimah, S.H., No. 85 tanggal 27 Januari 1994 dan telah melakukan wanprestasi, antara lain yaitu:

a. Bahwa pada saat PT Multan Ekadharma akan mengajukan perpanjangan izin lokasi di Pemda Kabupaten Dati II Bogor pada bulan Januari 1995, ternyata SPH (Surat Penyerahan Hak) yang sudah dilegalisir oleh Kepala Desa dan Camat Sawangan telah dipalsukan.
b. Bahwa fisik tanah tidak sesuai dengan data administrasi yang diserahkan oleh PT Multan Ekadharma.
c. Bahwa yang menerima pembayaran bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya.
d. Gambar situasi yang diserahkan oleh PT Multan Ekadharma tidak sesuai dengan gambar yang dibuat oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (palsu).

***6. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

For this receivable, the Company has established a reserve for possible losses on written off receivables.

Receivables from PT Multan Ekadharma - Sawangan Project amounting to Rp6,905,481,568 consists of Rp6,322,517,500 representing the transfer of funds for land acquisition from the Company to its partner, Rp107,510,000 representing operational costs, and Rp475,454,068 representing interest expenses borne by the Company on a loan from PT Bank DKI to finance the project. The Company terminated the Sawangan Project cooperation agreement because PT Multan Ekadharma failed to fulfill its promise to provide land as stipulated in the notarial deed No. 85 of Imas Fatimah, S.H., dated January 27, 1994, and has committed breaches of contract, including:

a. When PT Multan Ekadharma applied for a location permit extension with the Bogor Regency Government in January 1995, the SPH (Letter of Transfer of Rights) legalized by the Village Head and the Sawangan Sub-district Head was found to be falsified.
b. The physical land title did not match the administrative data submitted by PT Multan Ekadharma.
c. The recipient of the payment was not the actual landowner.
d. The situational drawings submitted by PT Multan Ekadharma did not match the drawings drawn by National Land Agency officials (false).

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Perusahaan telah mengajukan perkara tersebut melalui jalur hukum dan gugatan perkara perdata telah dimenangkan oleh Perusahaan.

Proses penyelesaian gugatan perdata sebagai berikut:

Pengajuan gugatan perkara Perdata Perusahaan kepada PT Multan Ekadharma di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara perdata No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST tanggal 6 Februari 1997 telah diputuskan oleh Majelis Hakim dengan amar putusan yang menyatakan:

a. PT Multan Ekadharma telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi
b. Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST tanggal 11 April 1997, berupa:
   - Tanah dan bangunan terletak di Jalan Kemanggisan V No. 17 RT 03 RW 07 Kelurahan Kemanggisan, Jakarta Barat.
   - Tanah dan bangunan terletak di Komplek Villa Indo Alam Blok F No. 34, Desa Sindang Laya, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat.
   - Satu unit ruko berlantai empat, terletak di Komplek Pertokoan Jalan Majapahit Blok B No. 108 Jakarta Pusat.
   - Satu gedung bertingkat delapan terletak di Jalan Veteran Raya No. 4 Jakarta Pusat. • Tanah dan bangunan terletak di Jalan Bandang No. 29 A Ujung Pandang, Sulawesi Selatan.

***6. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

The Company has filed the case through legal channels and the civil suit has been won by the Company.

The process for settling a civil lawsuit is as follows:

The Company's civil lawsuit against PT Multan Ekadharma at the Central Jakarta District Court in civil case No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST dated February 6, 1997, was decided by the Panel of Judges with the following ruling:

a. PT Multan Ekadharma has committed unlawful acts and breach of contract

b. Declaring the validity and value of the collateral seizure decision No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST dated April 11, 1997, in the form of:
   - *Land and buildings are located at Jalan Kemanggisan V No. 17, RT 03 RW 07, Kemanggisan Village, West Jakarta.*
   - *Land and buildings are located in the Villa Indo Alam Complex, Block F No. 34, Sindang Laya Village, Pacet District, Cianjur Regency, West Java.*
   - *One four-story shophouse is located in the Jalan Majapahit Shopping Complex, Block B No. 108, Central Jakarta.*
   - *One eight-story building is located at Jalan Veteran Raya No. 4, Central Jakarta. • Land and buildings are located at Jalan Bandang No. 29 A, Ujung Pandang, South Sulawesi.*

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

b. Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST tanggal 11 April 1997, berupa: (Lanjutan)
   - Tanah dan bangunan terletak di Jalan Rajawali No. 15 A dan B Ujung Pandang, Sulawesi Selatan.
   - Tanah seluas 30 Ha, proyek kawasan perumahan dan rekreasi pantai Marina Makasar, Sulawesi Selatan.
   - Tanah dan bangunan terletak di Jl. Hang Tuah IX No. 10 Jakarta Selatan.

c. Menghukum PT Multan Ekadharma membayar ganti rugi kepada Perusahaan DKI Jakarta atas kerugian yang diderita dengan perhitungan sebagai berikut:
   - Kerugian materiil sebesar Rp8.031.916.171
   - Kerugian materiil sebesar Rp5.000.000.000

d. Menghukum PT Multan Ekadharma untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp400.000 untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan setelah perkara diputuskan oleh Majelis Hakim.

Pengajuan gugatan yang diajukan oleh Perusahaan adalah hanya sebatas pada kepentingan dan kerugian yang diderita oleh Perusahaan sendiri.

Atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (butir a) PT Multan Ekadharma mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara perdata No. 17/PDT/1998/PT.DKI tanggal 16 Februari 1998, yang diputuskan pada tanggal 2 April 1998 dengan amar putusan menyatakan gugatan Perusahaan tidak dapat diterima dan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

***6. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

b. Declaring the validity and value of the collateral seizure decision No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST dated 11, 1997, in the form of: (Continued)
   - *Land and buildings are located at Jalan Rajawali No. 15 A and B, Ujung Pandang, South Sulawesi.*
   - *30 hectares of land, Marina Makasar beach housing and recreation project, South Sulawesi.*
   - *Land and buildings are located on Jl. Hang Tuah IX No. 10 South Jakarta.*

c. Ordering PT Multan Ekadharma to pay compensation to the DKI Jakarta Company for the losses suffered, calculated as follows:
   - *Material loss of Rp8,031,916,171*
   - *Material loss of Rp5,000,000,000*

d. Ordering PT Multan Ekadharma to pay Rp400,000 in damages for each day of delay in implementing the court decision after the case has been decided by the Panel of Judges.

The lawsuit filed by the Company is limited to the interests and losses suffered by the Company itself.

Against the Central Jakarta District Court's decision (point a), PT Multan Ekadharma filed an appeal with the Jakarta High Court in civil case No. 17/PDT/1998/PT.DKI dated February 16, 1998. The decision was made on April 2, 1998, declaring the Company's lawsuit inadmissible and ordering the Central Jakarta District Court to lift the security attachment imposed by the Central Jakarta District Court.

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (butir b) Perusahaan mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara kasasi No. 1079 k/Pdt/1999 dan telah putus tanggal 25 Oktober 1999 dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 17/PDT/1998/PT.DKI tanggal 16 Februari 1998 dan mengadili sendiri perkara tersebut, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan penggugat (Perusahaan) untuk Sebagian.
- Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan No. 55/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 11 April 1997.
- Menyatakan tergugat (PT Multan Ekadharma) telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi.
- Menghukum PT Multan Ekadharma membayar ganti rugi kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta atas kerugian materil kepada penggugat sebesar Rp 8.031.916.171,48 (Delapan milyar tiga puluh satu juta sembilan ratus enam belas ribu seratus tujuh puluh satu rupiah empat puluh delapan sen).

Atas putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA-RI) sebagaimana butir c di atas, PT Multan Ekadharma mengajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara No. 215PK/pdt/2001 dan telah diputuskan pada tanggal 5 Januari 2005 yang dimenangkan oleh Perusahaan dengan Amar Putus Menolak Permohonan PK dari PT Multa Ekadharma.

***6. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

In response to the Jakarta High Court's decision (point b), the Company filed an appeal with the Supreme Court of the Republic of Indonesia in cassation case No. 1079 k/Pdt/1999. The decision was made on October 25, 1999, annulling the Jakarta High Court's decision No. 17/PDT/1998/PT.DKI dated February 16, 1998, and adjudicating the case itself, with the following ruling:

- *Granting the plaintiff's (Company) lawsuit in part.*
- *Declaring the security seizure decision No. 55/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst dated April 11, 1997.*
- *Declaring the defendant (PT Multan Ekadharma) to have committed an unlawful act and breach of contract.*
- *Ordering PT Multan Ekadharma to pay compensation to the Regional Public Company for Development of Sarana Jaya DKI Jakarta for material losses to the plaintiff in the amount of Rp 8,031,916,171.48 (eight billion thirty-one million nine hundred sixteen thousand one hundred seventy-one rupiah forty-eight cents).*

Based on the Supreme Court of the Republic of Indonesia (MA-RI) cassation decision as mentioned in point c above, PT Multan Ekadharma filed a judicial review with the Supreme Court of the Republic of Indonesia in case No. 215PK/pdt/2001. The decision was made on January 5, 2005, in favor of the Company, with the Decision Rejecting PT Multa Ekadharma's judicial review application.

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Atas permohonan peninjauan kembali tersebut di atas, Perusahaan telah mengajukan kontra memori peninjauan kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 24 Oktober 2000, (berkas perkara peninjauan kembali tersebut telah diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Maret 2001 dan terdaftar dalam perkara No. 215PK/PDT/2001). Permohonan ini baru diputuskan pada tanggal 5 Januari 2005.

Untuk menyelesaikan kasus tanah Sawangan ini, pada tanggal 16 November 2005 Perusahaan telah memberi kuasa kepada Konsultan Hukum Nita, Diah & Patuan dengan surat kuasa khusus dari No. 874/-1.87 tanggal 16 November 2005 untuk menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/PDt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 10 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 17/PDT/1998/PT DKI tanggal 2 April 1998 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1079 K/PDT/1999 tanggal 25 Oktober 1999 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 215PK/PDT/2001 tanggal 5 Januari 2005 juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 049/2000 Eks tanggal 7 Februari 2002.

***6. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

In response to the aforementioned judicial review application, the Company filed a counter-petition for judicial review with the Supreme Court of the Republic of Indonesia on October 24, 2000. (The judicial review case file was received by the Supreme Court of the Republic of Indonesia from the Central Jakarta District Court on March 19, 2001, and registered under Case No. 215PK/PDT/2001.) This application was only decided on January 5, 2005.

To resolve the Sawangan land case, on November 16, 2005, the Company authorized Legal Consultants Nita, Diah & Patuan, with special power of attorney No. 874/-1.87 dated November 16, 2005, to enforce the Decision of the Central Jakarta District Court No. 55/PDt.G/1997/PN.Jkt.Pst dated September 10, 1997, in conjunction with the Decision of the Jakarta High Court No. 17/PDT/1998/PT DKI dated April 2, 1998, in conjunction with the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 1079 K/PDT/1999 dated October 25, 1999, in conjunction with the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 215PK/PDT/2001 dated January 5, 2005, in conjunction with the Determination of the Chairman of the Central Jakarta District Court No. 049/2000 Ex. dated February 7, 2002.

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Pada tanggal 6 Februari dan 5 April 2006, berdasarkan surat kuasa khusus dari Perusahaan (Pemohon Eksekusi) No. 874/-1.87 tanggal 16 November 2005 kepada Konsultan Hukum Nita, Diah & Patuan untuk menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/PDt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 10 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 17/PDT/1998/PT DKI tanggal 2 April 1998 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia no. 1079 K/PDT/1999 tanggal 25 Oktober 1999 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 215PK/PDT/2001 tanggal 5 Januari 2005 juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 049/2000 Eks tanggal 7 Februari 2002, Konsultan Hukum Nita, Diah & Patuan telah mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan lelang eksekusi a quo terhadap harta kekayaan PT Multan Ekadharma (Termohon Eksekusi). Sampai saat ini kasus hukum tanah Sawangan tersebut masih dalam proses eksekusi. Perusahaan telah membentuk cadangan kerugian atas seluruh piutang tersebut karena kemungkinan tertagihnya diragukan.

Piutang Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) PT Bank DKI sebesar Rp1.157.442.606 merupakan piutang dalam rangka pendanaan bersama untuk Proyek Sawangan. Perusahaan telah membentuk cadangan kerugian atas seluruh piutang karena kemungkinan tertagihnya diragukan.

***6. OTHER RECEIVABLES** (Continued)*

On February 6 and April 5, 2006, based on a special power of attorney from the Company (Execution Applicant) No. 874/-1.87 dated November 16, 2005, to Legal Consultant Nita, Diah & Patuan to enforce the Central Jakarta District Court Decision No. 55/PDt.G/1997/PN.Jkt.Pst dated September 10, 1997, in conjunction with the Jakarta High Court Decision No. 17/PDT/1998/PT DKI dated April 2, 1998, in conjunction with the Supreme Court Decision No. 1079 K/PDT/1999 dated October 25, 1999, in conjunction with the Supreme Court Decision No. 215PK/PDT/2001 dated January 5, 2005, in conjunction with the Decree of the Chief Justice of the Central Jakarta District Court No. 049/2000 Ex Dated February 7, 2002, Legal Consultant Nita, Diah & Patuan filed a petition with the Chief Justice of the Central Jakarta District Court to conduct an execution auction of the assets of PT Multan Ekadharma (the Execution Respondent). The Sawangan land case is currently still in the execution process. The company has established a loss allowance for all receivables due to doubtful collectibility.

The receivables from the Employee Welfare Foundation (YKK) of PT Bank DKI amounting to Rp1,157,442,606 are receivables related to joint financing for the Sawangan Project. The company has established a loss allowance for all receivables due to doubtful collectibility.

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan) / *6. OTHER RECEIVABLES (Continued)*

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian untuk piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

The expected credit loss allowance movement for other receivables is as follows:

	2025	2024	
Saldo Awal	(78.857.924.174)	(79.062.924.174)	*Beginning Balance*
Pemulihan Piutang	190.000.000	205.000.000	*Recovery of Receivables*
Saldo Akhir	**(78.667.924.174)**	**(78.857.924.174)**	***Ending Balance***

*)Disajikan Kembali/ *As Restated* (Catatan/ *Note 43*)

Manajemen yakin bahwa besarnya cadangan penurunan nilai yang terbentuk sudah mencukupi untuk menutup kemungkinan timbulnya kerugian dari piutang lain-lain yang tidak tertagih.

Management believes that the amount of the allowance for impairment losses is sufficient to cover possible losses from uncollectible receivables.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA / *7. ADVANCE AND PREPAID EXPENSES*

	2025	2024*)	
Biaya Dibayar di Muka			***Prepaid Expenses***
Asuransi	463.724.532	768.674.525	*Insurance*
Lisensi	552.240.176	6.567.094	*License*
Biaya pemelihaaran hotel	63.782.374	362.638.508	*Hotel maintenance costs*
Sewa	52.630.000	--	*Rent*
Beban reklame	36.648.720	29.841.287	*Advertising expenses*
Lain-lain	24.057.163	--	*Other*
Sub Jumlah	**1.193.082.965**	**1.167.721.414**	***Sub Total***
Uang Muka			***Advance***
Uang muka kerja	213.205.748	297.511.750	*Working advances*
Dana talangan operasional	105.436.897	88.061.059	*Operational advance funds*
Uang Muka Pembelian	1.125.000	1.125.000	*Advance for Purchase*
Uang muka lainnya	10.000.000	22.425.000	*Other advances*
Sub Jumlah	**329.767.645**	**409.122.809**	***Sub Total***
Jumlah	**1.522.850.610**	**1.576.844.223**	***Total***

*)Disajikan kembali/*As restated* (Catatan/*Notes 43*)

8. INVESTASI VENTURA BERSAMA / *8. JOINT VENTURE INVESTMENT*

	2025	2024	
PT Yatian Aka Jakarta Hijau	1.503.425.620	1.503.425.620	*PT Yatian Aka Jakarta Hijau*
PT Jakarta Hijau Lestari	1.492.905.159	1.983.967.067	*PT Jakarta Hijau Lestari*
Jumlah	**2.996.330.779**	**3.487.392.687**	***Total***

PT Yatian Aka Jakarta Hijau

Investasi pada PT Yatian Aka Jakarta Hijau (PT YAJH) yang berdomisili di Jakarta dan bergerak di bidang treatment dan pembuangan limbah dan sampah serta pembangkit tenaga listrik, berdasarkan Akta No. 9 tanggal 4 Juli 2022 oleh Andalia Farida, S.H., MN., Notaris di Jakarta. Perusahan memiliki 2.500.002 lembar saham seri B dengan nilai nominal Rp600 per lembar atau total sebesar Rp1.500.001.200, dengan persentase kepemilikan sebesar 15%. Pada tahun 2025, pencatatan investasi PT YAJH tidak menggunakan *fair value method* walaupun persentase kepemilikan kurang dari 20%, hal ini dikarenakan atas investasi tersebut diperuntukan untuk *Joint Venture* sehingga pencatatan menggunakan *equity method*. Selain itu, atas investasi tersebut merupakan penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, di mana tertuang dalam persetujuan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan (KPM) kepada Pemprov DKI yang ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 19 Januari 2022.

Sampai Laporan Keuangan ini selesai, Laporan YAJH untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 belum terselesaikan.

PT Yatian Aka Jakarta Hijau

Investment in PT Yatian Aka Jakarta Hijau (PT YAJH), domiciled in Jakarta and engaged in waste and garbage treatment and disposal, as well as power generation, based on Deed No. 9 dated July 4, 2022, by Andalia Farida, S.H., MN., a Notary in Jakarta. The company holds 2,500,002 Series B shares with a par value of Rp600 per share, or a total of Rp1,500,001,200, representing a 15% ownership percentage. In 2025, PT YAJH's investment was not recorded using the fair value method, even though its ownership percentage was less than 20%. This was because the investment was intended for a joint venture, and therefore, was recorded using the equity method. Furthermore, the investment is a commission from the Jakarta Provincial Government, as stipulated in the Separated Regional Assets (KPM) agreement to the Jakarta Provincial Government, signed by the Governor of Jakarta on January 19, 2022.

As of the completion of these Financial Statements for the years ended December 31, 2025, the YAJH Report has not yet been finalized.

8. INVESTASI VENTURA BERSAMA (Lanjutan)

PT Jakarta Hijau Lestari

Investasi pada PT Jakarta Hijau Lestari yang berdomisili di Jakarta dan bergerak di bidang treatment dan pembuangan limbah dan sampah serta pembangkit tenaga listrik, berdasarkan Akta No. 120 tanggal 17 Juni 2022 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Perusahan memiliki 3.875 lembar saham seri C dengan nilai nominal Rp651.649 per lembar atau total sebesar Rp2.525.139.875, dengan persentase kepemilikan sebesar 19%. Pada tahun 2025, pencatatan investasi PT JHL tidak menggunakan *fair value method* walaupun persentase kepemilikan kurang dari 20%, hal ini dikarenakan atas investasi tersebut diperuntukan untuk *Joint Venture* sehingga pencatatan menggunakan *equity method*. Selain itu, atas investasi tersebut merupakan penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, di mana tertuang dalam persetujuan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan (KPM) kepada Pemprov DKI yang ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 19 Januari 2022.

Per 31 Desember 2025 PT JHL telah memiliki Laporan Keuangan di mana di tahun 2025 mengalami kerugian sebesar Rp2.584.536.354, sehingga atas keuntungan tersebut Perusahaan mengakui rugi laba atas investasinya sebesar Rp491.061.907.

***8. JOINT VENTURE INVESTMENT** (Continued)*

PT Jakarta Hijau Lestari

The investment in PT Jakarta Hijau Lestari, domiciled in Jakarta and engaged in waste and garbage treatment and disposal, as well as power generation, is based on Deed No. 120 dated June 17, 2022, by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., a Notary in Jakarta. The company owns 3,875 Series C shares with a par value of Rp651,649 per share, or a total of Rp2,525,139,875, representing a 19% ownership percentage. In 2025, PT JHL's investment was not recorded using the fair value method, even though the ownership percentage was less than 20%. This was because the investment was intended for a joint venture, and therefore used the equity method. Furthermore, the investment was an assignment from the Jakarta Provincial Government, as stipulated in the Separated Regional Assets (KPM) agreement to the Jakarta Provincial Government, signed by the Governor of Jakarta on January 19, 2022.

As of December 31, 2025, PT JHL has a financial report showing a profit of Rp2,584,536,354 in 2025. Therefore, the Company recognized a loss on its investment of Rp491,061,907.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI / *9. JOINT OPERATION ASSETS*

Terdiri dari tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Consisting of land and buildings with the following details:

	2025	2024	
Tanah			***Land***
Tanah di Jl. Gatot Subroto (Apartemen Palma Citra)	8.589.570.552	8.589.570.552	*Land at Jl. Gatot Subroto (Apartemen Palma Citra)*
Tanah di Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru (Hotel Veranda)	2.213.322.228	2.213.322.228	*Land at Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru (Hotel Veranda)*
Tanah di Jl. Penjernihan (Mal Ikan Higienis)	1.661.948.860	1.661.948.860	*Land at Jl. Penjernihan (Mal Ikan Higienis)*
Tanah di Jl. Cikini Raya 66-68 (Hotel Mercure Cikini)	701.702.179	701.702.179	*Land at Jl. Cikini Raya 66-68 (Hotel Mercure Cikini)*
Tanah di Jl. Jambore (Cibubur Junction)	--	1.522.089.092	*Land at Jl. Jambore (Cibubur Junction)*
Jumlah	**13.166.543.819**	**14.688.632.911**	***Total***

	2025	2024	
Bangunan			***Building***
Hotel Mercure - Cikini	23.520.623.406	21.464.424.042	*Hotel Mercure - Cikini*
Cibubur Junction	--	194.661.763.364	*Cibubur Junction*
Jumlah	**23.520.623.406**	**216.126.187.406**	***Total***

Tanah di Jl. Gatot Subroto merupakan tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) milik Perusahaan seluas 16.300 m², di mana Hak Guna Bangunan (HGB) diterbitkan atas nama PT Bima Sarana Perkasa (BSP) sampai dengan tahun 2019 dan telah diperpanjang selama 20 tahun hingga tahun 2039, sesuai dengan Addendum V Perjanjian Kerja Sama (PKS) tahun 2019. Di atas tanah tersebut telah dibangun apartemen oleh BSP berdasarkan Akta Notaris Kartono, S.H., No. 191 tanggal 17 November 2003. Kerja sama dilakukan dengan PT Inti Persada Mulia, yang saat ini merupakan pemilik BSP. Tanah yang dikerjasamakan tersebut sempat menghadapi tuntutan hukum dari Ny. Susuna Dewi yang mengajukan kompensasi sebesar Rp21 miliar. Pada tanggal 21 Desember 2011, telah ditandatangani Akta Perdamaian No. 117 di hadapan Notaris Martin Agustinus Wilamarta, S.H., antara Perusahaan dan Ny. Susuna Dewi, di mana Perusahaan setuju untuk menanggung sebesar Rp16 miliar dan sisanya ditanggung oleh BSP. Biaya perdamaian sebesar Rp16 miliar tersebut telah dikapitalisasi pada tahun 2011.

The land located at Jl. Gatot Subroto represents land under Management Rights (HPL) owned by the Company, covering an area of 16,300 m². The Building Use Rights (HGB) were issued under the name of PT Bima Sarana Perkasa (BSP) until 2019 and have been extended for an additional 20 years until 2039, in accordance with Addendum V of the Cooperation Agreement (PKS) in 2019. An apartment has been constructed on the land by BSP based on Notarial Deed No. 191 dated November 17, 2003 of Kartono, S.H. The cooperation is carried out with PT Inti Persada Mulia, which is currently the owner of BSP. The land under cooperation was subject to a legal claim by Mrs. Susuna Dewi, who requested compensation amounting to Rp21 billion. On December 21, 2011, a Deed of Settlement No. 117 was executed before Notary Martin Agustinus Wilamarta, S.H., between the Company and Mrs. Susuna Dewi, under which the Company agreed to bear Rp16 billion of the settlement amount, with the remaining portion borne by BSP. The settlement cost of Rp16 billion was capitalized in 2011.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (Lanjutan)

Atas tanah seluas 16.300 m² tersebut, seluas 10.300 m² telah berdiri 2 apartemen yang dikelola oleh BSP (Zona 1). Atas tanah seluas 6.000 m² akan dibangun hotel dan apartemen (Zona 2), dan Perusahaan akan melepaskan hak pengelolaanya untuk diterbitkan HGB dan atau HMSSR atas setiap apartemen yang dibangunnya. Untuk Zona 1, pengelolaannya Apartemen selama 20 tahun dan berakhir pada tanggal 14 Januari 2024 dengan opsi perpanjangan 10 tahun dan untuk Zona 2, khusus bangunan rumah susun (hunian atau nonhunian) masa pengelolaan selama 20 tahun sejak bangunan beroperasi atau 50 bulan sejak diterbitkan izin pembangunan dengan opsi perpanjangan 10 tahun. Dalam kerja sama tersebut juga dinyatakan bahwa ketika HGB atas nama BSP berakhir, yang bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu kerja sama maka Perusahaan akan menerima kembali tanah beserta bangunan yang ada di atasnya.

Akta kerja sama telah mengalami beberapa kali adendum yakni Adendum 1 sesuai Akta No. 395 tanggal 30 Juni 2004 oleh Notaris Kartono, S.H., Adendum 2 sesuai Akta No. 02 tanggal 2 Mei 2012 oleh Notaris Kartono, S.H., Perjanjian penyerahan penggunaan tanah diatas HPL atas tanah terletak di Jl. Gatot Subroto sesuai Akta No. 02 tanggal 2 Mei 2012 oleh Notaris Kartono, S.H., Adendum 3 sesuai Akta No. 38 tanggal 29 September 2013 oleh Notaris Siswadji, S.H., Akta Adendum 4 sesuai Akta No. 02 tanggal 5 Februari 2016 oleh Notaris Herlina Pakpahan, S.H., Adendum 5 sesuai Akta No. 5 Tanggal 12 Juli 2019 oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn.

***9. JOINT OPERATION ASSETS** (Continued)*

On the 16,300 m² of land, 10,300 m² of which has been built, two apartments managed by BSP (Zone 1). A hotel and apartments will be built on the 6,000 m² (Zone 2). The Company will relinquish its management rights to issue HGB and/or HMSSR for each apartment it builds. For Zone 1, the apartment management period is 20 years, ending on January 14, 2024, with an option for a 10-year extension. For Zone 2, specifically for apartment buildings (residential or non-residential), the management period is 20 years from the start of operation or 50 months from the issuance of the building permit, with an option for a 10-year extension. The agreement also states that when the HGB in BSP's name expires, which coincides with the end of the agreement, the Company will reclaim the land and the buildings thereon.

The cooperation deed has undergone several addendums: Addendum 1 pursuant to Deed No. 395 dated June 30, 2004, by Notary Kartono, S.H.; Addendum 2 pursuant to Deed No. 02 dated May 2, 2012, by Notary Kartono, S.H.; Agreement on the transfer of land use over the HPL for land located on Jl. Gatot Subroto pursuant to Deed No. 02 dated May 2, 2012, by Notary Kartono, S.H.; Addendum 3 pursuant to Deed No. 38 dated September 29, 2013, by Notary Siswadji, S.H.; Addendum 4 pursuant to Deed No. 02 dated February 5, 2016, by Notary Herlina Pakpahan, S.H.; Addendum 5 pursuant to Deed No. 5 July 12, 2019 by Notary Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (Lanjutan)

Pada tahun 2024 terdapat penyelesaian kerja sama operasi *Joint Operating* (JO) atas aset kerja sama Palma Citra antara Perusahaan dengan PT Bima Sarana Perkasa di Zona 1, sehingga terdapat serah terima atas tanah dan bangunan zona 1 dengan luas tanah 10.300 m² yang tertuang dalam berita acara serah terima tanah tanggal 15 Januari 2024, di mana atas serah terima aset Palma Citra tersebut telah dilakukan penilaian oleh KJPP Dino Farid & Rekan tanggal terbit laporan 14 Januari 2024. Berdasarkan penilaian KJPP nilai bangunan adalah sebesar Rp119.461.000.000, sedangkan nilai bangunan yang tercatat di laporan keuangan per Januari 2024 adalah sebesar Rp75.910.029.004, sehingga terdapat pendapatan atas kompensasi kerja sama sebesar Rp43.550.970.996.

Dengan berakhirnya kerja sama tersebut nilai bangunan sebesar Rp117.196.308.792 dicatat sebagai properti investasi - bangunan, sebesar Rp2.433.251.208 dicatat sebagai aset tetap inventaris, sedangkan untuk nilai tanah zona 1 seluas 10.300 m² atau setara dengan Rp14.745.429.448 dicatat sebagai properti investasi – tanah (Catatan 11). Sehingga sisa tanah yang masih dicatat di aset kerja sama operasi merupakan tanah atas zona 2 yaitu seluas 6.000 m² atau setara dengan Rp8.589.570.552.

Tanah di Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.029 m², di mana di atasnya dibangun Hotel Veranda yang merupakan hasil kerja sama antara Perusahaan dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma berdasarkan Akta No. 1 oleh Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., tanggal 1 Februari 2012. Kerja sama tersebut menggunakan skema Bangun, Serah, Kelola (Build, Transfer, Operate/BTO) dengan jangka waktu 20 tahun, terhitung sejak hotel mulai beroperasi pada tanggal 1 September 2015 dan akan berakhir pada tanggal 1 September 2035.

***9. JOINT OPERATION ASSETS** (Continued)*

In 2024, the Joint Operating (JO) cooperation agreement for Palma Citra's assets was completed between the Company and PT Bima Sarana Perkasa in Zone 1. This resulted in the handover of the land and buildings in Zone 1, totaling 10,300 m², as outlined in the land handover report dated January 15, 2024. The Palma Citra assets were appraised by the Public Service Agency (KJPP) Dino Farid & Rekan, with the report issued on January 14, 2024. Based on the KJPP's assessment, the building value was Rp119,461,000,000. The building value recorded in the financial statements as of January 2024 was Rp75,910,029,004, resulting in revenue from the partnership compensation of Rp43,550,970,996.

Upon the termination of the cooperation agreement, the building value of Rp117,196,308,792 was recorded as investment property - buildings, Rp2,433,251,208 was recorded as fixed assets inventory, while the land value of zone 1, covering an area of 10,300 m², equivalent to Rp14,745,429,448, was recorded as investment property - land (Note 11). Therefore, the remaining land still recorded in the joint operation assets is the land above zone 2, which covers an area of 6,000 m², equivalent to Rp8,589,570,552.

The land located at Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru, Jakarta represents land owned by the Company, covering an area of 6,029 m², on which Hotel Veranda has been constructed as part of a cooperation between the Company and PT Graha Pakubuwono Kusuma based on Deed No. 1 dated February 1, 2012 of Notary Wenda Taurusita Amidjaja, S.H. The cooperation adopts a Build, Transfer, Operate (BTO) scheme with a term of 20 years, commencing from the start of hotel operations on September 1, 2015 and ending on September 1, 2035.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (Lanjutan)

Tanah di Jl. Penjernihan (Mall Ikan Higienis-Pejompongan) merupakan tanah milik Perusahaan seluas 4.158 m² yang di atasnya seluas 2.424 m² dibangun Mall Ikan Higienis yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengan Departemen Perikanan & Kelautan sesuai dengan perjanjian kerja sama No. 083/DJ-PK2P/HK.213/VII/2003 tanggal 28 Juli 2003, dengan sistem BOT untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan tanggal 27 Juli 2024. Atas aset yang dikerja samakan, Perusahaan juga melakukan kerja sama pengelolaan sesuai dengan Akta No. 177 oleh Notaris Arry Supratno, S.H. tanggal 23 Juli 2009 tentang Perjanjian Kerja sama Pengelolaan Pasar Ikan Higienis Mina Pejompongan dengan PT Putra Kirana Sentosa. Akta Penyimpanan telah mengalami perubahan sesuai Adendum 1 No. 19 oleh Notaris Ilyas Zaini, S.H., M.Kn., tanggal 19 Februari 2014 tentang besaran dan jangka waktu pembayaran kompensasi. Tanah seluas 1.734 m² dipinjam pakai oleh Polda Metro Jaya yang digunakan untuk Kantor Polsek Tanah Abang.

Pada tanggal 4 Oktober 2024 Perusahaan mendapatkan surat dari Kementrian Kelautan dan Perikanan Direktorat Jendral Penguatan Daya Saing Produk Kelautan dan Perikanan dengan No Surat B.8448/DJPDSPKP.1/PL.750/X/2024 Perihal Hibah PIH (Pasar Ikan Higienis) Pejopongan. Pada poin 3 dalam surat tersebut dijelaskan bahwa “Berdasarkan Perjanjian Kerja sama Nomor 083/DJ-PK2P/HK.213/VII/2023 dan Nomor 0501/-1.823.507 Tentang Pembangunan dan Pengembangan Pasar Mal Ikan, tanah dan bangunan PIH Pejopongan akan diserahkan kepada PD Pembangunan Sarana Jaya”.

***9. JOINT OPERATION ASSETS** (Continued)*

The land on Jl. Penjernihan (Hygienic Fish Mall-Pejompongan) is owned by the Company with an area of 4,158 m², on which 2,424 m² of the Hygienic Fish Mall was built. This is a collaboration between the Company and the Ministry of Fisheries & Maritime Affairs, pursuant to cooperation agreement No. 083/DJ-PK2P/HK.213/VII/2003 dated July 28, 2003, with a BOT system for a period of 20 years until July 27, 2024. The Company also entered into a management partnership for the assets under Deed No. 177 by Notary Arry Supratno, S.H. dated July 23, 2009, concerning the Management Cooperation Agreement for the Mina Pejompongan Hygienic Fish Market with PT Putra Kirana Sentosa. The Storage Deed has been amended pursuant to Addendum 1 No. 19 by Notary Ilyas Zaini, S.H., M.Kn., dated February 19, 2014, concerning the amount and payment period of compensation. The 1,734 m² land was borrowed by the Jakarta Metropolitan Police for use as the Tanah Abang Police Station.

On October 4, 2024, the Company received a letter from the Ministry of Maritime Affairs and Fisheries, Directorate General for Strengthening the Competitiveness of Marine and Fishery Products, with Letter No. B.8448/DJPDSPKP.1/PL.750/X/2024, regarding the Pejopongan Hygienic Fish Market (PIH) Grant. Point 3 of the letter explains that "Based on Cooperation Agreement No. 083/DJ-PK2P/HK.213/VII/2023 and No. 0501/-1.823.507 concerning the Construction and Development of the Fish Mall Market, the land and buildings of the Pejopongan PIH will be handed over to PD Pembangunan Sarana Jaya."

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (Lanjutan)

Sampai dengan Laporan Keuangan ini diterbitkan, atas proses hibah PIH Pejopongan belum terselesaikan di mana belum ada keputusan surat hibah dari Kementrian ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sehingga belum adanya surat serah terima hibah dari Pemerintah DKI Jakarta ke Perusahaan.

Tanah di Jl. Jambore (Cibubur Junction) merupakan tanah milik Perusahaan seluas 31.987 m², di mana di atasnya dibangun Gedung Pusat Perbelanjaan Cibubur Junction yang merupakan hasil kerja sama antara Perusahaan dengan PT Cibubur Utama berdasarkan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 68 tanggal 28 Juli 2003, dengan skema Bangun, Operasikan, Serahkan (BOT) untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan 28 Juli 2025. Pada tanggal 6 Juni 2018, Perusahaan melakukan penjualan sebagian tanah seluas 570 m² kepada Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut sebagai zona lintasan LRT Jabodebek, sehingga sisa luas tanah menjadi 31.417 m². Pada tanggal 28 Juli 2025, sesuai dengan Akta No. 2379, telah ditandatangani Berita Acara Pengakhiran Kerja Sama Pendayagunaan Lahan untuk pembangunan dan pengembangan gedung pusat perbelanjaan yang berlokasi di Cibubur, Jakarta Timur, berdasarkan Akta Notaris Kartika, S.H., M.Kn., yang menyatakan bahwa kerja sama BOT telah berakhir dan tanah beserta bangunan telah diserahterimakan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp240.342.000.000 sesuai dengan hasil penilaian KJPP RHR No. 00268/2.0012-00/PI/03/0330/1/VIII/2025. Sehubungan dengan hal tersebut, aset kerja sama operasi telah direklasifikasi ke dalam aset properti investasi pada Tahun Buku yang berakhir pada 31 Desember 2025.

***9. JOINT OPERATION ASSETS** (Continued)*

As of the publication of this Financial Report, the PIH Pejopongan grant process has not been completed. There has been no decision on the grant letter from the Ministry to the DKI Jakarta Provincial Government, and therefore no handover letter from the DKI Jakarta Government to the Company.

The land located at Jl. Jambore (Cibubur Junction) represents land owned by the Company, covering an area of 31,987 m², on which the Cibubur Junction shopping center has been constructed as part of a cooperation between the Company and PT Cibubur Utama based on Notarial Deed No. 68 dated July 28, 2003 of Imas Fatimah, S.H., under a Build, Operate, Transfer (BOT) scheme for a period of 20 years ending on July 28, 2025. On June 6, 2018, the Company sold a portion of the land measuring 570 m² to the Ministry of Public Works of the Republic of Indonesia, as the land was designated as part of the LRT Jabodebek route, resulting in the remaining land area of 31,417 m². On July 28, 2025, based on Deed No. 2379, a Minutes of Termination of Land Utilization Cooperation for the development of a shopping center located in Cibubur, East Jakarta was executed, pursuant to Notarial Deed of Kartika, S.H., M.Kn., which states that the BOT cooperation has ended and the land along with the building has been handed over to Perumda Pembangunan Sarana Jaya amounting to Rp240,342,000,000 in accordance with the appraisal report of KJPP RHR No. 00268/2.0012-00/PI/03/0330/1/VIII/2025. Accordingly, the joint operation assets have been reclassified into investment properties for the financial year ended December 31, 2025.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (Lanjutan)

Tanah di Jl. Cikini Raya 66-68 merupakan nilai tanah milik Perusahaan seluas 3.503 m² yang dikerja samakan dengan PT Imesco Sejahtera Utama (Imesco) untuk pembangunan Hotel Bintang 4 dengan nama Hotel Mercure Cikini. Kerja sama dengan sistem Bangun, Kelola dan Serah (BOT) selama 20 Tahun atau sampai dengan 21 Februari 2036, sesuai dengan akta Notaris Jimmi Tanal S.H., sebagai notaris pengganti Hasbullah Abdul Rasyid S.H. M.kn. No. 55 tanggal 20 Desember 2010. Atas kerja sama ini, Imesco wajib membayar biaya kompensasi dan memberikan bangunan beserta fasilitasnya kepada Perusahaan pada akhir masa kerja sama.

Adendum Perjanjian Kerja sama berdasarkan Akta No. 112 tanggal 28 Oktober 2011, Akta Perjanjian Kerja sama Pengalihan Kerja sama No. 150 tanggal 22 Desember 2011, Berita Acara Penyerahan tanah dan bangunan dari Perusahaan ke PT Imesco Sejahtera Utama tanggal 7 Maret 2012 yang semuanya diaktakan oleh notaris yang sama. Adendum 2 Perjanjian Kerja sama Akta Penyimpanan (Akta Van Depot) Nomor 11 tanggal 25 Agustus 2016 oleh Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn. Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan Tahap I pembangunan hotel bintang 4 tanggal 19 Februari 2016, dan Berita Acara dimulainya jangka waktu pengelolaan bangunan hotel bintang 4 tanggal 22 Februari 2016 oleh notaris yang sama.

Perusahaan mengakui bangunan aset kerja sama operasi dengan sistem BOT atas bangunan yang akan diterima oleh Perusahaan pada akhir masa kerja sama. Nilai bangunan ditentukan dengan menghitung nilai sekarang dari nilai wajar aset tersebut pada saat akan diserahterimakan, yakni pada akhir masa kerja sama, dengan menggunakan *discount rate* sebesar 10,13% untuk Cibubur Junction dan sebesar 9,58% untuk Apartemen Palma Citra dan Hotel Mercure.

***9. JOINT OPERATION ASSETS** (Continued)*

The land on Jl. Cikini Raya 66-68 represents the value of 3,503 m² of land owned by the Company, which is being developed in collaboration with PT Imesco Sejahtera Utama (Imesco) for the construction of a 4-star hotel named Hotel Mercure Cikini. The partnership is based on a Build, Operate, and Transfer (BOT) system for 20 years, or until February 21, 2036, in accordance with Notarial deed No. 55 of Jimmi Tanal, S.H., as the replacement notary for Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.kn., dated December 20, 2010. Under this partnership, Imesco is obligated to pay compensation and hand over the building and its facilities to the Company at the end of the partnership period.

The Addendum to the Partnership Agreement is based on Deed No. 112 dated October 28, 2011, and the Deed of Cooperation Agreement for the Transfer of Cooperation No. 150 dated December 22, 2011, Minutes of Land and Building Transfer from the Company to PT Imesco Sejahtera Utama dated March 7, 2012 all notarized by the same notary. Addendum 2 to the Cooperation Agreement, Deed of Storage (Deed of Depot) No. 11 dated August 25, 2016, by Notary Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn. Minutes of Completion of Phase I of the 4-star hotel construction project dated February 19, 2016, and Minutes of Commencement of the 4-star hotel building management period dated February 22, 2016, by the same notary.

The Company recognizes buildings as joint operation assets under a BOT system for buildings that will be received by the Company at the end of the cooperation period. The value of the buildings is determined by calculating the present value of the fair value of the assets at the time of handover, which is at the end of the cooperation period, using a discount rate of 10.13% for Cibubur Junction and 9.58% for Palma Citra Apartments and Mercure Hotel.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (Lanjutan)

Nilai wajar Cibubur Junction ditentukan berdasarkan hasil penilaian KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan berdasarkan laporannya No. 00064/2.0012-00/JP/03/0330/1/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021. Sedangkan nilai wajar apartemen Palma Citra dan Hotel Mercure ditentukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan tersebut saat ini.

9. JOINT OPERATION ASSETS (Continued)

The fair value of Cibubur Junction was determined based on the assessment results of Rengganis, Hamid, and Partners' KJPP in its report No. 00064/2.0012-00/JP/03/0330/1/X/2021 dated October 18, 2021. Meanwhile, the fair value of the Palma Citra apartments and Mercure Hotel was determined based on the current Taxable Object Sale Value (NJOP) of the buildings.

10. ASET REAL ESTAT / *10. REAL ESTATE ASSETS*

	2025	2024	
Aset Real Estat Lancar			***Current Assets Real Estate***
NPK Tower B	366.802.812.198	327.890.353.525	*NPK Tower B*
Hunian dan Ruko Cilangkap	254.306.721.870	233.322.792.542	*Hunian dan Ruko Cilangkap*
Wang Residence (Catatan 11)	174.040.000.000	174.040.000.000	*Wang Residence (Catatan 11)*
Tanah Cilangkap	99.984.688.604	99.984.688.604	*Land Cilangkap*
Tanah Jl. Haji Naman (Nuansa Pondok Kelapa)	50.448.106.479	50.448.106.479	*Land Jl. Haji Naman (Nuansa Pondok Kelapa)*
NPK Tower A	12.072.184.402	6.210.510.896	*NPK Tower A*
Tanah Pulo Jahe DPRD	656.661.045	656.661.045	*Land Pulo Jahe DPRD*
Sub Jumlah	**958.311.174.598**	**892.553.113.091**	***Sub Total***
Cadangan kerugian penurunan nilai	(48.019.527.374)	(45.202.182.146)	*Allowance for impairment losses*
Jumlah	**910.291.647.224**	**847.350.930.945**	***Total***

	2025	2024	
Aset Real Estat Tidak Lancar			***Non - Current Assets Real Estate***
Tanah Kawasan Rorotan	1.553.600.135.346	1.549.508.044.513	*Rorotan Area Land*
Tanah Lebak Bulus	357.491.999.250	357.491.999.250	*Lebak Bulus Land*
Tanah Jalan Margonda	269.208.571.778	268.699.701.390	*Margonda Street Land*
Tanah Proyek Pulo Gebang	267.648.110.480	267.165.502.076	*Pulo Gebang Project Land*
Tanah Kawasan SPTA (Tanah Abang)	201.873.771.577	201.609.454.573	*SPTA Area (Tanah Abang) Land*
Tanah Ir H. Djuanda Ciputat (Proyek Situ Gintung)	102.640.388.545	102.640.388.546	*Ir. H. Djuanda, Ciputat Land (Proyek Situ Gintung)*
Tanah Nuansa Cilangkap	35.244.000.000	32.383.658.705	*Nuansa Cilangkap Land*
TOD Lebak Bulus	32.725.261.934	32.725.261.933	*TOD in Lebak Bulus*
Ruko CBD	15.074.036.923	15.074.036.923	*CBD Shophouses*
Jumlah	**2.835.506.275.833**	**2.827.298.047.909**	***Total***

10. ASET REAL ESTAT (Lanjutan) / *10. REAL ESTATE ASSETS (Continued)*

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset real estat adalah sebagai berikut:

The movement of the allowance for impairment losses for real estate assets is as follows:

	2025	2024	
Saldo Awal	45.202.182.146	23.775.589.434	*Beginning Balance*
Penyisihan selama tahun berjalan	2.817.345.228	21.426.592.712	*Provisions during the year*
Saldo Ahkir	**48.019.527.374**	**45.202.182.146**	***Ending Balance***

Hunian dan ruko cilangkap ditentukan berdasarkan biaya-biaya langsung yang berkaitan dengan pembangunan Tower DP 0 (nol) Rupiah KSO Nuansa Cilangkap. Persediaan terdiri dari 26 unit ruko dan kios dengan luas 599,72 m² dan 836 unit hunian dengan luas 23.306,2 m².

The Cilangkap residential and shophouse units are determined based on direct costs related to Tower construction. DP 0 (zero) Rupiah for the Nuansa Cilangkap Joint Operation (KSO). The inventory consists of 26 shophouses and kiosks with an area of 599.72 m² and 836 residential units with an area of 23,306.2 m².

Tanah Jl. H. Naman Nuansa Pondok Kelapa merupakan tanah atas proyek kerja sama operasi di Nuansa Pondok Kelapa yang perencanaannya dibangun Tower C dan D nuansa Pondok Kelapa seluas ±12.682 m².

The land on Jl. H. Naman Nuansa Pondok Kelapa is part of a joint venture project in Nuansa Pondok Kelapa, which is planned for Towers C and D, covering an area of approximately 12,682 m².

Tanah Cilangkap merupakan tanah persediaan yang terletak di jalan Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas ±20.065 m².

Cilangkap Land is a reserve located on Jalan Cilangkap Raya, Cilangkap Village, Cipayung District, East Jakarta, covering an area of approximately 20,065 m².

Tanah Pulo Jahe CBD seluas 790 m² merupakan tanah yang telah dibangun ruko atau rukan sebanyak 5 (lima) unit diserahkan pada tanggal 28 Desember 2018 oleh PT Reka Cipta Propertindo sedangkan 5 (lima) Unit lainnya dikonversi dalam bentuk nilai uang.

The 790 m² land in Pulo Jahe CBD is land on which five shophouses have been built. The land was handed over on December 28, 2018, by PT Reka Cipta Propertindo. The remaining five units were converted into cash.

Tanah Pulo Jahe DPRD seluas 1.458 m² merupakan tanah untuk kavling tanah matang sesuai dengan Keputusan Gubernur No. 182 tahun 1997 tentang Penunjukkan dan Penetapan Bagi Pimpinan/Eksekutif/ Pejabat/Pegawai DPRD, Pemda DKI Jakarta dan Keputusan Gubernur No. 684 Tahun 1997 tentang Penetapan Bagi Pimpinan/Eksekutif /Pejabat Pemda DKI Jakarta.

The 1,458 m² land plot belonging to the Pulo Jahe DPRD is a mature land plot in accordance with Governor's Decree No. 182 of 1997 concerning the Appointment and Determination of DPRD Leaders/Executives/ Officials/Employees, the Jakarta Regional Government, and Governor's Decree No. 684 of 1997 concerning the Determination of DKI Jakarta Regional Government Leaders/ Executives/Officials.

10. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Persediaan tanah Lebak Bulus (SWP) Jakarta Selatan seluas 4.632 m² sesuai Akta Perjanjian/Pengalihan hak atas tanah No. 43 tanggal 27 Agustus 2002, yang dibuat oleh Notaris PPAT Imas Fatimah, S.H.

Nuansa Pondok Kelapa merupakan persediaan atas Unit Komersial di Menara Swasana dengan total unit 1.118 unit dan Unit Hunian terjangkau di Menara Samawa dengan total unit 780 unit.

Tanah Rrorotan merupakan tanah milik Perusahaan yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas ±466.314 m².

Tanah Kampung Bali seluas 9.793 m² yang terletak di Kampung Bali, Tanah Abang merupakan nilai pembayaran tanah dan pengeluaran biaya-biaya yang berkaitan dengan kegiatan proyek Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

Tanah Pulo Gebang merupakan tanah milik Perusahaan yang terletak di jalan Sejajar Tol Sisi Timur RT 013 RW 006, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas ±41.876 m².

Aset Tanah Pulo Gebang adalah salah satu aset yang mendapatkan gugatan atas perbuatan melawan hukum berdasarkan No Perkara 649/PDT/2024/PT. DKI Jo. 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim terkait dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum objek sengketa atas tanah yang terletak di Jl. Sejajar Tol Sisi Timur RT 013 RW 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur, Seluas 41.876 m2. di mana penggugat adalah PT Adanara Propertindo (PT AP), Tergugat I H. Marjan, Tergugat II Kurator PT Asmawi Agung Corporation, Tergugat III Perumda Sarana Jaya.

***10. REAL ESTATE ASSETS** (Continued)*

The land inventory in Lebak Bulus (SWP), South Jakarta, covers an area of 4,632 m², according to Deed of Agreement/Transfer of Land Rights No. 43 dated August 27, 2002, drawn up by Notary Public PPAT Imas Fatimah, S.H.

Nuansa Pondok Kelapa comprises 1,118 commercial units in the Swasana Tower and 780 affordable residential units in the Samawa Tower.

The Rrorotan Land is a Company-owned land located in Rorotan Village, Cilincing District, North Jakarta Administrative City, covering an area of approximately 466,314 m².

The 9,793 m² land in Kampung Bali, Tanah Abang, represents the land payment and costs associated with the Tanah Abang Primary Center (SPTA) project.

Pulo Gebang Land is a Company-owned land located on the East Side of the Toll Road, RT 013 RW 006, Pulo Gebang Village, Cakung District, East Jakarta, with an area of approximately 41,876 m².

The Pulo Gebang land asset is one of the assets subject to a lawsuit for unlawful acts, based on Case No. 649/PDT/2024/PT. DKI Jo. 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim, concerning a lawsuit for unlawful acts concerning land disputed on Jl. Sejajar Tol Sisi Timur, RT 013 RW 06, Pulo Gebang Village, Cakung District, East Jakarta, covering an area of 41,876 m2. The plaintiffs are PT Adanara Propertindo (PT AP), with Defendant I H. Marjan, Defendant II Curator PT Asmawi Agung Corporation, and Defendant III Perumda Sarana Jaya.

10. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Telah ada putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 26 Juni 2024 No.649/PDT/2024/PT DKI Jo. No. 71/Pdt.G/2023/PN Jkt Tim. Amar Putusan Banding menyatakan:

a. Bidang tanah milik H. Marjan seluas 36.000 m2 bukanlah bidang tanah yang dijual oleh PT AP ke Perusahaan.
b. Menyatakan bidang tanah seluas 41.876 m2 berasal dari SHGB atas nama PT Asmawi Agung Corporation.

c. Mengayatakan jual beli yang dilakukan PT AP ke Perusahaan di adalah SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

Tanah Margonda merupakan tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya, Kota Depok, Jawa Barat seluas 20.496 m², merupakan hasil serah terima tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas konversi pengembalian investasi Perusahaan pada kerja sama pengembangan tanah untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial lainnya beserta fasilitasnya antara Perusahaan dengan PT Griya Sarana Akbar seluas 14.802 m², serta sebagian Pelunasan Pembayaran Kewajiban PT Laguna Alamabadi kepada Perusahaan atas Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Ujung Menteng 5.694 m². PT Laguna Alamabadi menyerahkan fisik dan hak penguasaan tanah atas sebagian tanah seluas 14.802 m² dengan rincian seluas 2.311 m² dan 10.491 m² berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.7185 sisa/Depok atas nama PT Griya Sarana Akbar, bidang tanah seluas 2.000 m² berdasarkan SHGB 07349/Depok atas nama PT Griya Sarana Akbar.

***10. REAL ESTATE ASSETS** (Continued)*

The Jakarta High Court issued a decision dated June 26, 2024, No. 649/PDT/2024/PT DKI in conjunction with No. 71/Pdt.G/2023/PN Jkt Tim. The Appeal Decision states:

a. The 36,000 m2 plot of land owned by H. Marjan was not the plot sold by PT AP to the Company.
b. Declares that the 41,876 m2 plot of land originated from a SHGB (right-of-use title) in the name of PT Asmawi Agung Corporation.
c. Declares that the sale and purchase agreement between PT AP and the Company is legally valid and legally binding.

Margonda Land is a 20,496 m² plot of land located on Jalan Margonda Raya, Depok City, West Java. This land is the result of a land transfer under a Sales and Purchase Agreement for the conversion of investment returns into the Company's land development cooperation for the construction of apartments and other commercial buildings and their facilities between the Company and PT Griya Sarana Akbar, covering an area of 14,802 m², as well as partial settlement of PT Laguna Alamabadi's obligations to the Company under the Deed of Cancellation of the Sales and Purchase Agreement for Land in Ujung Menteng, measuring 5,694 m². PT Laguna Alamabadi transferred physical ownership and land ownership rights to a portion of 14,802 m² of land, consisting of 2,311 m² and 10,491 m² based on the Building Use Rights Certificate (Hak Guna) for Building No. 7185/Depok in the name of PT Griya Sarana Akbar, and a 2,000 m² plot based on the SHGB (Land Title) certificate of 07349/Depok in the name of PT Griya Sarana Akbar.

10. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

PT Griya Sarana Akbar menyerahkan fisik dan penguasaan tanah atas sebagian tanah seluas ±5.694 m² dari luas keseluruhan 27.661 m² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7185 sisa/Depok atas nama PT Griya Sarana Akbar dengan NIB 10.27.04.06.14960 surat ukur tanggal 07-09-2015 No. 00408/Depok/2015.

Tanah dan Bangunan Apartemen Wang Residence yang terletak di Jalan Panjang No. 5, Kebon Jeruk, Jakarta Barat berupa tanah dan 34 unit Apartemen merupakan hasil serah terima unit-unit apartemen dengan akta hibah atas konversi pengembalian investasi perusahaan pada Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah untuk Pembangunan Apartemen Wang Residence Berikut Fasilitas Pendukung dan Bangunan Komersial Lainnya antara PT Citicon Propertindo dengan Perusahaan.

Perusahaan telah menandatangani Akta Hibah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martina, S.H. tanggal 22 Agustus 2022. Objek Hibah adalah 34 unit Hak Milik Satuan Rumah Susun yang beralamat di Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Wang Residence, Jalan Panjang – Kavling 18, RT 005, RW 011, hibah ini meliputi pula bumi bersama, benda bersama dan bangunan bersama dengan nilai perbandingan proporsional sebesar 0,31645%. Objek hibah menjadi milik Perusahaan dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut menjadi hak dan beban perusahaan.

Tanah Kampung Bali seluas ±9.793 m² yang terletak di Kampung Bali, Tanah Abang merupakan nilai pembayaran tanah dan pengeluaran biaya-biaya yang berkaitan dengan kegiatan proyek Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

***10. REAL ESTATE ASSETS** (Continued)*

PT Griya Sarana Akbar handed over physical ownership and land ownership of a portion of approximately 5,694 m² of the total land area of 27,661 m² based on Building Use Rights Certificate No. 7185 residu/Depok in the name of PT Griya Sarana Akbar with NIB 10.27.04.06.14960 and measurement letter dated 07-09-2015 No. 00408/Depok/2015.

The Wang Residence Apartment Land and Building, located at Jalan Panjang No. 5, Kebon Jeruk, West Jakarta, consists of land and 34 apartment units, resulting from the transfer of apartment units through a deed of gift, based on the conversion of the company's investment return under the Land Development Cooperation Agreement for the Construction of the Wang Residence Apartments, Supporting Facilities, and Other Commercial Buildings, between PT Citicon Propertindo and the Company.

The Company signed a Deed of Grant before the Land Deed Official (PPAT) Martina, S.H., on August 22, 2022. The grantee is 34 units of condominium units located at Wang Residence Apartment Commercial Apartment, Jalan Panjang – Lot 18, RT 005, RW 011. This grant also includes common land, common property, and common buildings with a proportional ratio of 0.31645%. The grantee becomes the Company's property, and therefore, all profits derived from, and all losses/burdens arising from, the grantee becomes the Company's responsibility.

The land for Kampung Bali, covering approximately 9,793 m², located in Kampung Bali, Tanah Abang, represents the land payment and costs associated with the Tanah Abang Primary Center (SPTA) project.

10. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Tanah di Jl Ir H. Djuanda (Proyek Situ Gintung) Ciputat seluas ±10.346 m² berdasarkan pembebasan tanah atas nama Budi Soebroto, Ny Ratna Purwaningsih Hadisoebroto dan AJB atas nama Teng Tjiu Lian dan Suryadi Lazuardi, Windi dan Sri Agam

Tanah dan Bangunan CBD Pulo Jahe yang terletak di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe, Keluarahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur sebanyak 27 kavling atau seluas 2.180 m² merupakan hasil serah terima tanah dan sertifikat Hak Guna Bangunan atas Pengakhiran Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengembangan Bangunan Komersial di Area Komersial (CBD) berupa rumah toko (ruko) dan atau rumah kantor (rukan) berikut fasilitas beserta Sarana Prasarananya di lingkungan pemukiman Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Perusahaan mencatat penerimaan aset atas pengembalian investasi sebagai Aset Real estat/Persediaan yang diperuntukkan untuk dijual atau dibangun rumah, ruko atau bangunan lainnya untuk dijual.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut diatas dapat direalisasikan sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2025.

Tanah Cilangkap merupakan tanah milik Perusahaan yang terletak di jalan Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas ±29.582,5 m².

***10. REAL ESTATE ASSETS** (Continued)*

Land on Jl. Ir. H. Djuanda (Situ Gintung Project), Ciputat, measuring approximately 10,346 m², based on a land acquisition agreement in the name of Budi Soebroto, Mrs. Ratna Purwaningsih Hadisoebroto, and a Deed of Sale and Purchase (AJB) in the names of Teng Tjiu Lian, Suryadi Lazuardi, Windi, and Sri Agam.

The land and buildings in the Pulo Jahe CBD, located in the Pulo Jahe Residential Area, Jatinegara Sub-district, Cakung District, East Jakarta, comprise 27 plots totaling 2,180 m². This is the result of the transfer of land and Building Use Rights (Hak Guna Bangunan) certificates upon the Termination of the Development Cooperation Agreement and Commercial Building Development in the Commercial Area (CBD), consisting of shophouses (ruko) and/or office buildings (rukan), along with their facilities and infrastructure, in the Pulo Jahe residential area, Jatinegara Sub-district, Cakung District, East Jakarta.

The Company records the receipt of assets from investment returns as Real Estate Assets/Inventories intended for sale or the construction of houses, shophouses, or other buildings for sale.

Based on the review of the physical condition, management is of the opinion that the net value of the above inventories is fully realizable, therefore, no allowance for decline in value of inventories is required as of December 31, 2025.

Cilangkap Land is land owned by the Company located on Jalan Cilangkap Raya, Cilangkap Village, Cipayung District, East Jakarta, covering an area of approximately 29,582.5 m².

10. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Perusahaan telah menandatangani Akta Hibah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martina, S.H. tanggal 22 Agustus 2022. Objek Hibah adalah 34 unit Hak Milik Satuan Rumah Susun yang beralamat di Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Wang Residence, Jalan Panjang – Kavling 18, RT005, RW 011, hibah ini meliputi pula bumi bersama, benda bersama dan bangunan bersama dengan nilai perbandingan proporsional sebesar 0,31645%. Objek hibah menjadi milik Perusahaan dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut menjadi hak dan beban perusahaan.

Tanah dan Bangunan CBD Pulo Jahe yang terletak di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur sebanyak 27 kavling atau seluas 2.180 m² merupakan hasil serah terima tanah dan sertifikat Hak Guna Bangunan atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pembangunan dan Pengembangan Bangunan Komersial di Area Komersial (CBD) Berupa Rumah Toko (Ruko) dan atau Rumah Kantor (Rukan) berikut fasilitas beserta Sarana Prasarananya di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

***10. REAL ESTATE ASSETS** (Continued)*

The Company signed a Deed of Grant before the Land Deed Official (PPAT) Martina, S.H., on August 22, 2022. The grantee is 34 units of condominium units located at Wang Residence Apartment Commercial Apartment, Jalan Panjang – Lot 18, RT 005, RW 011. This grant also includes common land, common property, and common buildings with a proportional ratio of 0.31645%. The grantee becomes the Company's property, and therefore, all profits derived from, and all losses/burdens arising from, the grantee becomes the Company's responsibility.

The land and buildings in the Pulo Jahe CBD, located in the Pulo Jahe Residential Area, Jatinegara Village, Cakung District, East Jakarta, comprise 27 plots totaling 2,180 m². This land and Building Use Rights (Hak Guna Bangunan) certificate are the result of the transfer of land and Building Use Rights (HGB) certificates upon the Termination of the Construction Cooperation Agreement and Commercial Building Development in the Commercial Area (CBD) in the form of Shophouses (Ruko) and/or Office Buildings (Rukan), along with their facilities and infrastructure in the Pulo Jahe Residential Area, Jatinegara Village, Cakung District, East Jakarta.

11. PROPERTI INVESTASI / *11. INVESTMENT PROPERTY*

	2025					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Nilai Perolehan						***Acquistion Cost:***
Tanah						***Land***
Jl. Senen Raya-Segitiga Senen	14.581.160.000	--	--	--	14.581.160.000	*Jl. Senen Raya-Segitiga Senen*
Jl. Cikini Raya 84-86	490.570.550	--	--	--	490.570.550	*Jl. Cikini Raya 84-86*
Jl. Pegangsaan Barat No.2	913.580.340	--	--	--	913.580.340	*Jl. Pegangsaan Barat No.2*
Jl. Rawamangun Muka No.59C	37.426.240.079	--	--	--	37.426.240.079	*Jl. Rawamangun Muka No.59C*
Jl. Tebet Barat IV No. 20	67.858.878	--	--	--	67.858.878	*Jl. Tebet Barat IV No. 20*
Jl. Raya Pondok Kelapa	5.091.438.124	--	--	--	5.091.438.124	*Jl. Raya Pondok Kelapa*
Jl. Cikini Raya No 42	166.261.362.100	--	--	--	166.261.362.100	*Jl. Cikini Raya No 42*
Jl. Budi Kemuliaan No 1	1.283.332.902	--	--	--	1.283.332.902	*Jl. Budi Kemuliaan No 1*
Jl. Perumahan Jatinegara Indah	176.680.144	--	--	--	176.680.144	*Jl. Perumahan Jatinegara Indah*
Tanah Sarana Square	3.994.982.700	--	--	--	3.994.982.700	*Sarana Square Land*
Tanah Palma Citra	14.745.429.448	--	--	--	14.745.429.448	*Palma Citra Land*
Tanah Sisa	1.500.615.929	--	--	--	1.500.615.929	*Remaining Land*
Tanah Cibubur Junction	--	1.522.089.092	--	--	1.522.089.092	*Land Cibubur Junction*
Sub Jumlah	**246.533.251.194**	**1.522.089.092**	**--**	**--**	**248.055.340.286**	***Sub Total***
Bangunan						***Building***
Ex Jaya Gas	86.107.058	--	--	--	86.107.058	*Ex-Jaya Gas*
Gedung Sarana Jaya	137.558.717.279	--	--	--	137.558.717.279	*Sarana Jaya Building*
Gedung Mal Atrium Senen	122.598.554.712	--	--	--	122.598.554.712	*Atrium Senen Mall Building*
Naya Pramuka	37.351.613.054	--	--	--	37.351.613.054	*Naya Pramuka*
Naya Menteng	21.957.284.998	--	--	--	21.957.284.998	*Naya Menteng*
Kemari Menteng	51.524.083.423	--	--	--	51.524.083.423	*Kemari Menteng*
Hotel Veranda	70.000.000.000	--	--	--	70.000.000.000	*Veranda Hotel*
Pondok Kelapa Town Square	82.596.408.440	--	--	--	82.596.408.440	*Pondok Kelapa Town Square*
Naya Cikini	32.703.481.818	--	--	--	32.703.481.818	*Naya Cikini*
Ruko CBD Pulo Jahe	2.996.400.000	--	--	--	2.996.400.000	*Pulo Jahe CBD Shophouses*
JPM Tanah Abang	40.494.593.042	145.225.225	--	--	40.639.818.267	*JPM Tanah Abang*
Sarana Square	76.073.253.212	28.657.000	--	--	76.101.910.212	*Sarana Square*
L'Avenue	2.552.600.042	--	(1.276.085.469)	--	1.276.514.573	*L'Avenue*
Palma Citra	117.196.308.793	34.590.000	--	--	117.230.898.793	*Palma Citra*
Cibubur Junction	--	211.182.655.408	--	--	211.182.655.408	*Cibubur Junction*
Sub Jumlah	**795.689.405.871**	**211.391.127.633**	**(1.276.085.469)**	**--**	**1.005.804.448.035**	***Sub Total***
Jumlah Harga Perolehan	**1.042.222.657.065**	**212.913.216.725**	**(1.276.085.469)**	**--**	**1.253.859.788.321**	***Total Acquisition Cost***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Bangunan						***Building***
Mal Atrium Senen	(132.748.554.694)	--	--	--	(132.748.554.694)	*Senen Atrium Mall*
Naya Menteng	(9.589.849.409)	(252.579.818)	--	--	(9.842.429.227)	*Naya Menteng*
Kemari Menteng	(8.248.458.654)	(879.252.251)	--	--	(9.127.710.905)	*Kemari Menteng*
Naya Pramuka	(17.359.991.839)	(409.222.679)	--	--	(17.769.214.518)	*Naya Pramuka*
Hotel Veranda	(31.266.666.687)	(793.333.333)	--	--	(32.060.000.020)	*Veranda Hotel*
Pondok Kelapa Town Square	(37.351.234.902)	(964.889.831)	--	--	(38.316.124.733)	*Pondok Kelapa Town Square*
Naya Cikini	(7.521.800.813)	(512.354.548)	--	--	(8.034.155.361)	*Naya Cikini*
JPM Tanah Abang	(9.284.804.980)	(639.063.009)	--	--	(9.923.867.989)	*JPM Tanah Abang*
Gedung Sarana Jaya	(19.748.351.178)	(2.187.182.980)	--	--	(21.935.534.158)	*Sarana Jaya Building*
Ruko CBD Pulo Jahe	(489.412.000)	(50.938.800)	--	--	(540.350.800)	*Pulo Jahe CBD Shophouses*
Sarana Square	(10.362.365.819)	(1.385.062.051)	--	--	(11.747.427.870)	*Sarana Square*
L'Avenue	(229.734.003)	(213.577.397)	207.269.504	--	(236.041.896)	*L'Avenue*
Palma Citra	(3.519.260.462)	(2.303.275.226)	--	--	(5.822.535.688)	*Palma Citra*
Cibubur Junction	--	(4.396.611.445)	--	--	(4.396.611.445)	*Cibubur Junction*
Jumlah Akumulasi Penyusutan	**(287.720.485.440)**	**(14.987.343.368)**	**207.269.504**	**--**	**(302.500.559.304)**	***Total Accumulated Depreciation***
Rugi Penurunan Nilai						***Impairment Loss***
Tanah Sisa	(839.236.449)	--	--	--	(839.236.449)	*Remaining Land*
Nilai Buku - Neto	**753.662.935.176**				**950.519.992.568**	***Net - Book Value***

11. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan) / *11. INVESTMENT PROPERTY (Continued)*

	2024					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Nilai Perolehan						***Acquistion Cost:***
Tanah						***Land***
Jl. Senen Raya-Segitiga Senen	14.581.160.000	--	--	--	14.581.160.000	*Jl. Senen Raya-Segitiga Senen*
Jl. Cikini Raya 84-86	490.570.550	--	--	--	490.570.550	*Jl. Cikini Raya 84-86*
Jl. Pegangsaan Barat No.2	913.580.340	--	--	--	913.580.340	*Jl. Pegangsaan Barat No.2*
Jl. Rawamangun Muka No.59C	37.426.240.079	--	--	--	37.426.240.079	*Jl. Rawamangun Muka No.59C*
Jl. Tebet Barat IV No. 20	36.327.346	31.531.532	--	--	67.858.878	*Jl. Tebet Barat IV No. 20*
Jl. Raya Pondok Kelapa	5.091.438.124	--	--	--	5.091.438.124	*Jl. Raya Pondok Kelapa*
Jl. Cikini Raya No 42	166.261.362.100	--	--	--	166.261.362.100	*Jl. Cikini Raya No 42*
Jl. Budi Kemuliaan No 1	1.283.332.902	--	--	--	1.283.332.902	*Jl. Budi Kemuliaan No 1*
Jl. Perumahan Jatinegara Indah	220.850.180	--	(44.170.036)	--	176.680.144	*Jl. Perumahan Jatinegara Indah*
Tanah Sarana Square	3.994.982.700	--	--	--	3.994.982.700	*Sarana Square Land*
Tanah Palma Citra	--	14.745.429.448	--	--	14.745.429.448	*Palma Citra Land*
Tanah Sisa	1.482.020.381	18.595.548	--	--	1.500.615.929	*Remaining Land*
Sub Jumlah	**231.781.864.702**	**14.795.556.528**	**(44.170.036)**	**--**	**246.533.251.194**	***Sub Total***
Bangunan						***Building***
Ex Jaya Gas	86.107.058	--	--	--	86.107.058	*Ex-Jaya Gas*
Gedung Sarana Jaya	137.558.717.279	--	--	--	137.558.717.279	*Sarana Jaya Building*
Gedung Mal Atrium Senen	122.598.554.712	--	--	--	122.598.554.712	*Atrium Senen Mall Building*
Naya Pramuka	37.323.433.054	28.180.000	--	--	37.351.613.054	*Naya Pramuka*
Naya Menteng	21.957.284.998	--	--	--	21.957.284.998	*Naya Menteng*
Kemari Menteng	51.524.083.423	--	--	--	51.524.083.423	*Kemari Menteng*
Hotel Veranda	70.000.000.000	--	--	--	70.000.000.000	*Veranda Hotel*
Pondok Kelapa Town Square	82.539.113.440	57.295.000	--	--	82.596.408.440	*Pondok Kelapa Town Square*
Naya Cikini	32.703.481.818	--	--	--	32.703.481.818	*Naya Cikini*
Ruko CBD Pulo Jahe	3.745.500.000	--	(749.100.000)	--	2.996.400.000	*Pulo Jahe CBD Shophouses*
JPM Tanah Abang	40.366.394.844	128.198.198	--	--	40.494.593.042	*JPM Tanah Abang*
Sarana Square	75.894.553.212	178.700.000	--	--	76.073.253.212	*Sarana Square*
L'Avenue	2.552.600.042	--	--	--	2.552.600.042	*L'Avenue*
Palma Citra	--	117.196.308.793	--	--	117.196.308.793	*Palma Citra*
Sub Jumlah	**678.849.823.880**	**117.588.681.991**	**(749.100.000)**	**--**	**795.689.405.871**	***Sub Total***
Jumlah Harga Perolehan	**910.631.688.582**	**132.384.238.519**	**(793.270.036)**	**--**	**1.042.222.657.065**	***Total Acquisition Cost***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Bangunan						***Building***
Mal Atrium Senen	(132.748.554.694)	--	--	--	(132.748.554.694)	*Senen Atrium Mall*
Naya Menteng	(9.001.349.941)	(588.499.468)	--	--	(9.589.849.409)	*Naya Menteng*
Kemari Menteng	(6.702.736.151)	(1.545.722.503)	--	--	(8.248.458.654)	*Kemari Menteng*
Naya Pramuka	(16.240.241.881)	(1.119.749.958)	--	--	(17.359.991.839)	*Naya Pramuka*
Hotel Veranda	(29.166.666.687)	(2.100.000.000)	--	--	(31.266.666.687)	*Veranda Hotel*
Pondok Kelapa Town Square	(34.878.652.499)	(2.472.582.403)	--	--	(37.351.234.902)	*Pondok Kelapa Town Square*
Naya Cikini	(6.540.696.358)	(981.104.455)	--	--	(7.521.800.813)	*Naya CIkini*
JPM Tanah Abang	(8.073.278.976)	(1.211.526.004)	--	--	(9.284.804.980)	*JPM Tanah Abang*
Gedung Sarana Jaya	(15.926.089.660)	(3.822.261.518)	--	--	(19.748.351.178)	*Sarana Jaya Building*
Ruko CBD Pulo Jahe	(455.702.500)	(106.122.500)	72.413.000	--	(489.412.000)	*Pulo Jahe CBD Shophouses*
Sarana Square	(8.840.236.275)	(1.522.129.544)	--	--	(10.362.365.819)	*Sarana Square*
L'Avenue	(127.630.002)	(102.104.001)	--	--	(229.734.003)	*L'Avenue*
Palma Citra	--	(3.519.260.462)	--	--	(3.519.260.462)	*Palma Citra*
Jumlah Akumulasi Penyusutan	**(268.701.835.624)**	**(19.091.062.816)**	**72.413.000**	**--**	**(287.720.485.440)**	***Total Accumulated Depreciation***
Rugi Penurunan Nilai						***Impairment Loss***
Tanah Sisa	(839.236.449)	--	--	--	(839.236.449)	*Remaining Land*
Nilai Buku - Neto	**641.090.616.509**				**753.662.935.176**	***Net - Book Value***

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp14.987.343.368 dan Rp19.091.062.816 dibebankan pada beban pokok pendapatan (Catatan 33).

Depreciation expense for the years ended December 31, 2025 and 2024, amounting to Rp14,987,343,368 and Rp19,091,062,816, respectively, is charged to cost of revenue (Notes 33).

11. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tahun 2024, terdapat penyelesaian kerja sama operasi Join Operating (JO) atas Aset kerja sama Palma Citra antara Perusahaan dengan PT Bima Sarana Perkasa di Zona 1 dengan luas Tanah 10.300 m2 dan luas bangunan 25.199 m2. Penyelesaian tersebut ditandai dengan adanya Berita Acara Serah Terima tanggal 14 Januari 2024.

Dengan berakhirnya kerja sama tersebut nilai bangunan sebesar Rp117.196.308.792 dicatat sebagai properti investasi - bangunan, sebesar Rp2.433.251.208 dicatat sebagai aset tetap inventaris, sedangkan untuk nilai tanah zona 1 seluas 10.300m² atau setara dengan Rp14.745.429.448 dicatat sebagai properti investasi – tanah (Catatan 9).

Tanah di Segitiga Senen merupakan tanah milik Perusahaan yang di atasnya dibangun pertokoan Atrium Segitiga Senen bekerja sama dengan PT Indokisar Jaya sesuai dengan akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 165, tanggal 23 November 1989 selama 10 tahun. Pada tanggal 16 Oktober 1992, dengan akta Notaris R.N Sinulingga, S.H., No. 416 tanggal 16 Oktober 1992 diatur mengenai perpanjangan hak pengelolaan sampai dengan 20 Agustus 2002 dan PT Indokisar Jaya mengalihkan hak dan kewajibannya kepada PT Segitiga Atrium. Jangka waktu pengelolaan mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta Notaris Jimmy Tanal S.H., No. 42 tanggal 8 Oktober 2010 dan No. 37 tanggal 12 Agustus 2011 mengenai jangka waktu pengelolaan pertokoan Atrium Segitiga Senen dan Atrium Extention selama 20 tahun dari tanggal 2017 sampai dengan 2037.

Realisasi penyerahan fisik dan pengelolaan Gedung Plaza Atrium Senen oleh PT Segitiga Atrium kepada Perusahaan dilaksanakan tanggal 20 Agustus 2002.

***11. INVESTMENT PROPERTY** (Continued)*

In 2024, the Joint Operating (JO) agreement for the Palma Citra joint venture assets was finalized between the Company and PT Bima Sarana Perkasa in Zone 1, with a land area of 10,300 m2 and a building area of 25,199 m2. This completion was marked by the handover report dated January 14, 2024.

Upon the termination of the agreement, the building value of Rp117,196,308,792 was recorded as investment property - buildings, Rp2,433,251,208 was recorded as fixed assets inventory, while the land value of zone 1, covering an area of 10,300 m², equivalent to Rp14,745,429,448, was recorded as investment property - land (Note 9).

The land in Segitiga Senen belongs to the company on which the Atrium Segitiga Senen shopping complex was built, in collaboration with PT Indokisar Jaya, pursuant to Notarial Deed No. 165 of Imas Fatimah, S.H., dated November 23, 1989, for a 10-year lease. On October 16, 1992, Notarial Deed No. 416 of R.N. Sinulingga, S.H., dated October 16, 1992, regulated the extension of management rights until August 20, 2002, and PT Indokisar Jaya transferred its rights and obligations to PT Segitiga Atrium. The management period has been extended several times, most recently based on Notarial Deed No. 42 of Jimmy Tanal, S.H., dated October 8, 2010 and No. 37 dated August 12, 2011, concerning the management period for the Atrium Segitiga Senen shopping complex and the Atrium Extension for 20 years, from 2017 to 2037.

The physical handover and management of the Plaza Atrium Senen Building by PT Segitiga Atrium to the Company was carried out on August 20, 2002.

11. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Tanah dan Bangunan di Jalan Cikini Raya No. 84 - 86 dan Jalan Pegangsaan Barat No. 2 adalah alat produksi milik Perusahaan yang saat ini untuk hunian Kemari Menteng (Ciks Mansion).

Tanah Bangunan di Jalan Tebet Barat IV adalah alat produksi milik Perusahaan untuk persewaan hunian dan kios bunga yang dikelola oleh PT Saranawisesa Properindo.

Hotel Veranda di Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan pencatatan Aset Bangun Serah Kelola (BTO) diatas tanah milik Perusahaan yang di atasnya dibangun hotel yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma sesuai Akta Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., No. 1 Tanggal 1 Februari 2012.

Berita Acara Kemajuan Pekerjaan Pembangunan Hotel Pakubuwono per 31 Desember 2014 beserta lampirannya sebagai dasar pencatatan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 5 Januari 2015.

Gedung Naya Cikini yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 42 Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, merupakan pembelian tanah dan bangunan dan mesin-mesin berdasarkan AJB No. 26/2019 tanggal 30 Desember 2019 sesuai dengan Akta Notaris Siauw Henry Leoprayogo, S.H., Sp.N.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasinya terhadap risiko pencurian dan bencana alam dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp1.348.224.849.450 dan Rp1.508.258.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko-risiko tersebut.

Per 31 Desember 2025 dan 2024 sebagian properti investasi tanah dijaminkan atas utang bank (Catatan 25).

***11. INVESTMENT PROPERTY** (Continued)*

The land and buildings at Jalan Cikini Raya No. 84-86 and Jalan Pegangsaan Barat No. 2 are production facilities owned by the Company and currently used for the Kemari Menteng (Ciks Mansion) residential development.

The land and building on Jalan Tebet Barat IV is the Company's production facility for residential rentals and a flower kiosk managed by PT Saranawisesa Properindo.

The Veranda Hotel on Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru, Jakarta, is a Build-Transfer-Operate (BTO) Asset registered on land owned by the Company, on which a hotel was built as a result of a collaboration between the Company and PT Graha Pakubuwono Kusuma, as stated in Notarial Deed No. 1 of Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., dated February 1, 2012.

The Minutes of Progress of the Pakubuwono Hotel Construction Work as of December 31, 2014, along with its attachments, which serve as the basis for the recording, were signed by both parties on January 5, 2015.

The Naya Cikini Building, located at Jalan Cikini Raya No. 42, Cikini Village, Menteng District, Central Jakarta, was purchased through Deed of Sale and Purchase of Land and Building (AJB) No. 26/2019 dated December 30, 2019, as stated in Notarial Deed No. 26/2019 by Siauw Henry Leoprayogo, S.H., Sp.N.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company has insured its investment properties against the risk of theft and natural disasters with coverage amounts of Rp1,348,224,849,450 and Rp1,508,258,000,000, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from these risks.

As of December 31, 2025 and 2024, certain investment properties in the form of land are pledged as collateral for bank loans (Note 25).

12. BEBAN DITANGGUHKAN / *12. DEFERRED EXPENSES*

	2025	2024	
Beban tangguhan - pajak final	56.954.921.530	53.759.196.299	*Deferred charges - final tax*
Amortisasi beban tangguhan - pajak final	(44.774.101.043)	(42.657.861.955)	*Amortization of deferred charges - final tax*
Jumlah	**12.180.820.487**	**11.101.334.344**	***Total***

Beban tangguhan merupakan beban atas pajak final sewa bangunan yang akan diamortisasi sesuai umur sewa tersebut.

Deferred charges represent the final building lease tax expense that will be amortized over the lease term.

13. ASET TETAP / *13. FIXED ASSETS*

	2025					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	*Reclassification and Adjustment*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan:						***Acquistion Cost:***
Tanah	273.425.162.112	--	--	--	273.425.162.112	*Land*
Bangunan Hotel	306.661.380.000	--	--	--	306.661.380.000	*Hotel Building*
Bangunan	11.328.644.955	715.007.263	--	--	12.043.652.218	*Buildings*
Inventaris	14.509.892.750	725.285.255	--	--	15.235.178.005	*Fixture & Furniture*
Kendaraan	1.731.516.229	--	(505.547.914)	--	1.225.968.315	*Vehicles*
Peralatan Hotel	72.878.320.000	--	--	--	72.878.320.000	*Hotel Equipment*
Mesin dan Peralatan	10.420.528.934	32.980.394.379	--	--	43.400.923.313	*Machinery and Equipment*
Jumlah	**690.955.444.980**	**34.420.686.897**	**(505.547.914)**	**--**	**724.870.583.963**	***Total***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Bangunan Hotel	(5.349.537.407)	(6.107.672.489)	--	--	(11.457.209.896)	*Buildings*
Bangunan	(3.322.303.672)	(807.767.920)	--	--	(4.130.071.592)	*Hotel Building*
Inventaris	(10.280.243.615)	(1.518.165.178)	--	--	(11.798.408.793)	*Fixture & Furniture*
Kendaraan	(1.556.787.685)	(48.262.322)	505.547.914	--	(1.099.502.093)	*Vehicles*
Peralatan Hotel	(6.832.342.500)	(9.109.790.000)	--	--	(15.942.132.500)	*Hotel Equipment*
Mesin dan Peralatan	(9.912.963.808)	(1.428.216.992)	--	--	(11.341.180.800)	*Machinery and Equipment*
Jumlah	**(37.254.178.687)**	**(19.019.874.901)**	**505.547.914**	**--**	**(55.768.505.674)**	***Total***
Nilai Buku - Neto	**653.701.266.293**				**669.102.078.289**	***Net - Book Value***

	2024					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	*Reclassification and Adjustment*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan:						***Acquistion Cost:***
Tanah	--	273.425.162.112	--	--	273.425.162.112	*Land*
Bangunan Hotel	--	306.661.380.000	--	--	306.661.380.000	*Buildings*
Bangunan	10.965.516.899	363.128.056	--	--	11.328.644.955	*Hotel Building*
Inventaris	11.618.019.208	2.891.873.542	--	--	14.509.892.750	*Fixture & Furniture*
Kendaraan	1.731.516.229	--	--	--	1.731.516.229	*Vehicles*
Peralatan Hotel	--	72.878.320.000	--	--	72.878.320.000	*Hotel Equipment*
Mesin dan Peralatan	10.345.264.056	75.264.878	--	--	10.420.528.934	*Machinery and Equipment*
Jumlah	**34.660.316.392**	**656.295.128.588**	**--**	**--**	**690.955.444.980**	***Total***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Bangunan Hotel	--	(5.349.537.407)	--	--	(5.349.537.407)	*Buildings*
Bangunan	(2.782.935.635)	(539.368.037)	--	--	(3.322.303.672)	*Hotel Building*
Inventaris	(8.893.333.283)	(1.386.910.332)	--	--	(10.280.243.615)	*Fixture & Furniture*
Kendaraan	(1.495.009.261)	(61.778.424)	--	--	(1.556.787.685)	*Vehicles*
Peralatan Hotel	--	(6.832.342.500)	--	--	(6.832.342.500)	*Hotel Equipment*
Mesin dan Peralatan	(9.368.258.550)	(544.705.258)	--	--	(9.912.963.808)	*Machinery and Equipment*
Jumlah	**(22.539.536.729)**	**(14.714.641.958)**	**--**	**--**	**(37.254.178.687)**	***Total***
Nilai Buku - Neto	**12.120.779.663**				**653.701.266.293**	***Net - Book Value***

13. ASET TETAP (Lanjutan)

Pada tahun 2024, Perusahaan telah memperoleh hak kepemilikan atas aset Hotel Novotel yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli ("AJB") sebagai berikut:

- AJB No. 101/2024 tanggal 17 Oktober 2024 atas SHGB No. 975/Cikini dengan luas bangunan 3.272 m² dan nilai transaksi sebesar Rp620.000.000.000;
- AJB No. 102/2024 tanggal 17 Oktober 2024 atas SHGB No. 1088/Cikini dengan luas bangunan 316 m² dan nilai transaksi sebesar Rp25.000.000.000.

Sehubungan dengan diperolehnya hak kepemilikan tersebut, saldo yang sebelumnya dicatat sebagai uang muka pembelian aset direklasifikasi dan diakui sebagai aset tetap sejak Oktober 2024, sesuai dengan terpenuhinya kriteria pengakuan aset tetap berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku (Catatan 17).

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 dibebankan pada beban pokok pendapatan dan beban administrasi dan umum (Catatan 33 dan 35).

Nilai perolehan aset tetap tanah Perusahaan yang disajikan dalam tabel diatas belum termasuk hak atas tanah di jalan Matraman Raya No. 39 - 41 dengan luas ±2.030 m², karena statusnya dalam sengketa dan dikuasai oleh Bank Indonesia Raya (Bira). Menurut SK DPRD GR-DCI No. 15/P/DPRD-GR/1969, tanggal 10 September 1969, SK Gubernur KDCI No. Bd.2/12/I/1969, tanggal 10 September 1969, tanah tersebut diserahkan ke Perusahaan Tanah dan Bangunan (PTB) dan termasuk tanah yang tidak boleh dijual sesuai dengan SK Gubernur KDCI No. BD.3/14/54/96, tanggal 10 September 1969.

Pada saat Bank Bira dilikuidasi, tanah tersebut telah diambil alih oleh BPPN dan akan dilelang oleh panitia lelang BPPN pada tanggal 15 September 2000.

***13. FIXED ASSETS** (Continued)*

In 2024, the Company obtained ownership rights over the Novotel Hotel assets as evidenced by the following Sale and Purchase Deeds ("Akta Jual Beli" or "AJB"):

- *AJB No. 101/2024 dated October 17, 2024, related to SHGB No. 975/Cikini with a building area of 3,272 sqm and a transaction value of Rp620,000,000,000;*
- *AJB No. 102/2024 dated October 17, 2024, related to SHGB No. 1088/Cikini with a building area of 316 sqm and a transaction value of Rp25,000,000,000.*

Following the completion of the AJB, the balance previously recorded as advances for the acquisition of assets has been reclassified and recognized as property, plant and equipment starting October 2024, upon meeting the recognition criteria in accordance with applicable financial accounting standards (Note 17).

Depreciation expense for the years ended December 31, 2025 and 2024 is charged to cost of revenue and general and administrative expenses (Notes 33 and 35).

The acquisition value of the Company's land presented in the table above does not include land rights at Jalan Matraman Raya No. 39-41, covering an area of approximately 2,030 m², due to its disputed status and control by Bank Indonesia Raya (Bira). According to DPRD Decree GR-DCI No. 15/P/DPRD-GR/1969, dated September 10, 1969, and Governor's Decree KDCI No. Bd.2/12/I/1969, dated September 10, 1969, the land was transferred to the Land and Building Company (PTB) and is considered non-saleable land, as per Governor's Decree KDCI No. BD.3/14/54/96, dated September 10, 1969.

When Bank Bira was liquidated, the land had been taken over by IBRA and was to be auctioned by the IBRA auction committee on September 15, 2000.

13. ASET TETAP (Lanjutan)

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Perusahaan telah mengambil tindakan dengan membuat surat permohonan kepada Kepala Badan Penyehatan Perbankan Nasional untuk membatalkan pelaksanaan lelang properti tersebut di atas sesuai surat Perusahaan No. 0518/-1.712.34 tanggal 7 September 2000, dengan tembusan kepada Gubernur dan wakil Gubernur Propinsi DKI Jakarta, Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Timur dan PT Balindo. Karena belum mendapatkan tanggapan, sampai saat ini status tanah tersebut masih dalam sengketa (belum ada penyelesaian).

Aset gedung Perusahaan senilai Rp142.474.537.279 (termasuk PPN) merupakan penerimaan gedung dari PT Getraco Utama berdasarkan berita acara Nomor 685/-1.712 Tanggal 2 Juli 2021 terkait dengan berakhirnya perjanjian kerja sama BOT perusahaan dengan PT Getraco Utama. Dari nilai tersebut, sebesar Rp10.150.000.000 merupakan aset *tax amnesty*.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah mengasuransikan asetnya terhadap risiko kecelakaan, pencurian dan huru-hara dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp10.500.000.000 dan Rp22.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko-risiko tersebut.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Perusahaan, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

***13. FIXED ASSETS** (Continued)*

In connection with the above, the Company has taken action by submitting a request letter to the Head of the Indonesian Bank Restructuring Agency (IBRA) to cancel the auction of the aforementioned property, as per the Company's letter No. 0518/-1.712.34 dated September 7, 2000, with copies addressed to the Governor and Deputy Governor of Jakarta Province, the Head of the Jakarta High Prosecutor's Office, the Head of the East Jakarta District Prosecutor's Office, and PT Balindo. Due to the lack of a response, the land's status remains in dispute (unresolved).

The Company's building assets, valued at Rp142,474,537,279 (including VAT), represent building receipts from PT Getraco Utama, based on Minutes No. 685/-1.712 dated July 2, 2021, concerning the termination of the Company's BOT cooperation agreement with PT Getraco Utama. Of this value, Rp10,150,000,000 represents tax amnesty assets.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company has insured its assets against the risks of accidents, theft, and riots with coverage amounts of Rp10,500,000,000 and Rp22,000,000,000, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from these risks.

Based on the Company's management review, as of December 31, 2025 and 2024, there were no events or changes in circumstances indicating an impairment of fixed assets.

14. ASET TAKBERWUJUD / *14. INTANGIBLE ASSETS*

	2025				
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan:					***Acquistion Cost:***
Sistem	1.419.266.500	291.000.000	--	1.710.266.500	*System*
Merk dagang "Pasta Kangen"	129.800.000	--	--	129.800.000	*Trademark "Pasta Kangen"*
Jumlah	**1.549.066.500**	**291.000.000**	**--**	**1.840.066.500**	***Total***
Akumulasi Amortisasi:					***Accumulated Amortization:***
Sistem	(853.500.000)	(367.390.052)	--	(1.220.890.052)	*System*
Merk dagang "Pasta Kangen"	(129.800.000)	--	--	(129.800.000)	*Trademark "Pasta Kangen"*
Jumlah	**(983.300.000)**	**(367.390.052)**	**--**	**(1.350.690.052)**	***Total***
Nilai Buku - Neto	**565.766.500**			**489.376.448**	***Net - Book Value***

	2024				
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan:					***Acquistion Cost:***
Sistem	853.500.000	565.766.500	--	1.419.266.500	*System*
Merk dagang "Pasta Kangen"	129.800.000	--	--	129.800.000	*Trademark "Pasta Kangen"*
Jumlah	**983.300.000**	**565.766.500**	**--**	**1.549.066.500**	***Total***
Akumulasi Amortisasi:					***Accumulated Amortization:***
Sistem	(716.578.333)	(136.921.667)	--	(853.500.000)	*System*
Merk dagang "Pasta Kangen"	(129.800.000)	--	--	(129.800.000)	*Trademark "Pasta Kangen"*
Jumlah	**(846.378.333)**	**(136.921.667)**	**--**	**(983.300.000)**	***Total***
Nilai Buku - Neto	**136.921.667**			**565.766.500**	***Net - Book Value***

15. ASET HAK GUNA / *15. RIGHT OF USE ASSETS*

	2025					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	*Reclassification and Adjustment*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan:						***Acquistion Cost:***
Kendaraan	579.009.704	--	--		579.009.704	*Vehicle*
Bangunan	449.516.247	225.005.772	--	--	674.522.019	*Building*
Jumlah	**1.028.525.951**	**225.005.772**	**--**	**--**	**1.253.531.723**	***Total***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Kendaraan	(579.009.704)	--	--	--	(579.009.704)	*Vehicle*
Bangunan	(275.580.261)	(117.617.653)	--	--	(393.197.914)	*Building*
Jumlah	**(854.589.965)**	**(117.617.653)**	**--**	**--**	**(972.207.618)**	***Total***
Nilai Buku - Neto	**173.935.986**				**281.324.105**	***Net - Book Value***

	2024*)					
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deduction*	*Reclassification and Adjustment*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Biaya perolehan:						***Acquistion Cost:***
Kendaraan	579.009.704	--	--	--	579.009.704	*Vehicle*
Bangunan	330.696.314	118.819.933	--	--	449.516.247	*Building*
Jumlah	**909.706.018**	**118.819.933**	**--**	**--**	**1.028.525.951**	***Total***
Akumulasi Penyusutan:						***Accumulated Depreciation:***
Kendaraan	(579.009.700)	(118.819.932)	--	118.819.928	(579.009.704)	*Vehicle*
Bangunan	(110.232.105)	(165.348.156)	--	--	(275.580.261)	*Building*
Jumlah	**(689.241.805)**	**(284.168.088)**	**--**	**--**	**(854.589.965)**	***Total***
Nilai Buku - Neto	**220.464.213**				**173.935.986**	***Net - Book Value***

*)Disajikan kembali/*As Restated* (Catatan/*Notes* 43)

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp117.617.653 dan Rp284.168.088 dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 35).

Depreciation expense for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp117,617,653 and Rp284,168,088, respectively, is recorded as general and administrative expenses (Note 35).

16. UANG MUKA INVESTASI / *16. ADVANCE ON INVESTMENT*

	2025	2024*)	
Proyek dengan PT Jakarta Tourisindo	56.145.700.000	56.145.700.000	*Project with PT Jakarta Tourisindo*
Sub Jumlah	**56.145.700.000**	**56.145.700.000**	***Sub Total***
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(56.145.700.000)	(56.145.700.000)	*Allowance for Impairment Losses*
Jumlah	**--**	**--**	***Total***

*)Disajikan Kembali/ As Restated (Catatan/ Note 43)

Uang muka kerja sama - PT Jakarta Tourisindo dengan nilai awal sebesar Rp56.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Kerja sama Pengembangan Lahan nomor 58/-1.712 tanggal 29 Januari 2020 di Jl. TB Simatupang/Jl. R.A Kartini No. 42 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan dan Adendum Nomor 851/072 dan Nomor 930/-1.712 atas Perjanjian Pendahuluan Kerja sama Pengembangan Lahan nomor 58/-1.712 tanggal 29 Januari 2020 di Jl. TB Simatupang/Jl. R.A Kartini No. 42 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan.

Collaboration down payment - PT Jakarta Tourisindo with an initial value of IDR 56,000,000,000 based on the Preliminary Land Development Cooperation Agreement No. 58/-1,712 dated January 29, 2020, at Jl. TB Simatupang/Jl. R.A. Kartini No. 42, Cilandak Barat Village, Cilandak District, South Jakarta, and Addendums No. 851/072 and No. 930/-1,712 to the Preliminary Land Development Cooperation Agreement No. 58/-1,712 dated January 29, 2020, at Jl. TB Simatupang/Jl. R.A. Kartini No. 42, Cilandak Barat Village, Cilandak District, South Jakarta.

Pada tahun 2021 terdapat pembayaran 100% kajian realokasi PMD lahan TB Simatupang Cilandak Jakarta Selatan sebesar Rp145.700.000, sehingga saldo uang muka investasi PT Jaktour berjumlah Rp56.145.700.000.

In 2021, the PMD land reallocation study for TB Simatupang, Cilandak, South Jakarta, amounted to 100% payment, bringing the down payment balance for PT Jaktour's investment to Rp56,145,700,000.

Pada tahun 2023, berdasarkan keputusan otoritas pertanahan, Hak Pengelolaan Lahan (HPL) telah diberikan kepada PT Jakarta Tourisindo sebagai dasar untuk pengembangan lebih lanjut, termasuk rencana pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Perusahaan.

In 2023, based on a decision of the land authority, the Land Management Rights (HPL) were granted to PT Jakarta Tourisindo as a basis for further development, including the planned granting of Building Use Rights (HGB) to the Company.

16. UANG MUKA INVESTASI

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, proyek tersebut belum terealisasi dan Perusahaan belum memperoleh hak atas tanah maupun manfaat ekonomi dari pengembangan yang direncanakan. Manajemen telah melakukan penelaahan atas keterpulihan saldo tersebut dengan mempertimbangkan seluruh fakta dan kondisi yang tersedia, termasuk tidak adanya arus kas masuk dari aset, tidak adanya hak atas aset yang dapat dimanfaatkan, ketidakpastian realisasi proyek, keterlambatan signifikan tanpa kejelasan penyelesaian, tidak adanya hak hukum yang dapat ditegakkan oleh Perusahaan, serta ketergantungan pada pihak mitra dalam merealisasikan kerja sama tersebut.

Berdasarkan penelaahan tersebut, Manajemen menyimpulkan bahwa saldo uang muka investasi tersebut tidak dapat dipulihkan, sehingga telah diakui penurunan nilai secara penuh.

Sehubungan dengan hal tersebut, dan dengan mempertimbangkan bahwa kondisi yang mendasari penurunan nilai tersebut telah ada pada periode sebelumnya, laporan keuangan telah disajikan kembali secara retrospektif sesuai dengan PSAK 208 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan, dengan menyesuaikan periode paling awal yang disajikan (Catatan 43).

16. ADVANCE ON INVESTMENT

As of December 31, 2025, the project has not been realized and the Company has not obtained any legal rights over the land nor derived any economic benefits from the planned development. Management has performed an assessment of the recoverability of the balance, taking into consideration all available facts and circumstances, including the absence of cash inflows from the asset, the absence of enforceable rights over the underlying asset, uncertainty over project realization, significant delays without a clear completion timeline, the absence of legally enforceable rights by the Company, and the Company's reliance on the counterparty for the execution of the project.

Based on this assessment, Management concluded that the advance for investment is not recoverable and has recognized a full impairment loss.

In addition, considering that the conditions giving rise to the impairment existed in prior periods, the financial statements have been restated retrospectively in accordance with PSAK 208 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, with adjustments made to the earliest period presented (Note 43).

17. UANG MUKA PEMBELIAN ASET / *17. ADVANCE FOR FIXED ASSETS ACQUISITION*

	2025	2024	
Kampung Bali Tanah Abang	2.079.700.000	2.079.700.000	*Kampung Bali Tanah Abang*
Tanah dan Bangunan Hotel (Novotel)	--	646.845.700.000	*Tanah dan Bangunan Hotel (Novotel)*
Reklas atas Tanah dan Bangunan Hotel (Novotel)	--	(646.845.700.000)	*Reclassification of Land and Hotel Buildings (Novotel)*
Jumlah	**2.079.700.000**	**2.079.700.000**	***Total***

Pada tanggal 31 Desember 2023, terdapat uang muka pembelian tanah dan bangunan (Novotel) sebesar Rp646.845.700.000 berdasarkan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn No. 27 dan No. 28 tanggal 27 Maret 2019 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 107-109, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama PT Hotel Batavia Harmoni "Hotel Novotel Cikini".

As of December 31, 2023, there was down payment for the purchase of land and buildings (Novotel) amounted to Rp646,845,700,000 based on Notarial Deed No. 27 and No. 28 of Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn dated March 27, 2019, concerning the Deed of Sale and Purchase Agreement for Land and Buildings located at Jalan Cikini Raya No. 107-109, Cikini Village, Menteng District, Central Jakarta, in the name of PT Hotel Batavia Harmoni "Hotel Novotel Cikini".

Sesuai dengan Putusan Perkara Hotel Batavia Harmoni dari PN Jakarta Pusat No 638/pdt.G/2022/PM Jkt.Pst tanggal 15 November 2023, Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi sisa pembayaran sesuai dengan PPJB No 27 dan 28 tanggal 27 Maret 2019 sebesar Rp11.000.000.000.

In accordance with the Batavia Harmoni Hotel Case Decision from the Central Jakarta District Court No. 638/pdt.G/2022/PM Jkt.Pst dated November 15, 2023, the Company is required to fulfill the remaining payment in accordance with Sales Contract Nos. 27 and 28 dated March 27, 2019, amounting to Rp11,000,000,000.

Pada tanggal 14 Maret 2024, Perumda Pembangunan Sarana Jaya telah membayarkan sisa nilai jual beli aset atas Hotel Batavia Harmoni sebesar Rp11.000.000.000 melalui rekening Bank DKI.

On March 14, 2024, Perumda Pembangunan Sarana Jaya paid the remaining Rp11,000,000,000 for the sale and purchase of the Hotel Batavia Harmoni asset through a Bank DKI account.

Pada tahun 2024, Perusahaan telah meneriman Akta Jual Beli (AJB) atas kepemilikan Hotel Novotel, terdiri dari 2 AJB:

- AJB No 101/2024 Tanggal 17 Oktober 2024 AJB dengan No SHGB 975/ Cikini (Luas Bangunan 3.272 m2), dengan Nilai objek jual beli Rp620.000.000.000;
- AJB No 102/2024 Tanggal 17 Oktober 2024 AJB dengan No SHGB 1088/ Cikini (Luas Bangunan 316 m2) dengan Nilai objek jual beli Rp25.000.000.000;

In 2024, the Company received a Deed of Sale and Purchase (AJB) for ownership of the Novotel Hotel, consisting of two AJBs:

- *AJB No. 101/2024 Dated October 17, 2024 AJB with SHGB No. 975/ Cikini (Building Area 3,272 m2), with a sale and purchase object value of IDR 620,000,000,000;*
- *AJB No. 102/2024 Dated October 17, 2024 AJB with SHGB No. 1088/ Cikini (Building Area 316 m2) with a sale and purchase object value of IDR 25,000,000,000;*

17. UANG MUKA PEMBELIAN ASET

Dengan adanya AJB tersebut, maka aset Hotel Novotel yang awalnya dicatat sebagai uang muka pembelian aset, per Oktober 2024 sudah diakui sebagi Aset Tetap (Catatan 13).

17. ADVANCE FOR FIXED ASSETS ACQUISITION

With the Deed of Sale and Purchase, the Novotel Hotel asset, initially recorded as an asset purchase down payment, was recognized as an Fixed Assets as of October 2024 (Note 13).

	2025	2024	
Kampung Bali Tanah Abang	2.079.700.000	2.079.700.000	*Kampung Bali Tanah Abang*
Jumlah	**2.079.700.000**	**2.079.700.000**	***Total***

Uang muka tanah Kampung Bali merupakan pembelian bidang tanah yang terletak di Kampung Bali, Tanah Abang yang berkaitan dengan kegiatan proyek Sentra Primer Tanah Abang (SPTA). Sampai dengan 31 Desember 2025 aset tersebut masih belum menjadi hak Perusahaan.

The down payment for Kampung Bali land represents the purchase of a plot of land located in Kampung Bali, Tanah Abang, related to the Tanah Abang Primary Center (SPTA) project. As of December 31, 2025, the asset has not yet become the Company's property.

18. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Saldo kas yang dibatasi penggunaannya pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp34.644.807.881 dan Nihil yang merupakan saldo Bank DKI yang dibatasi penggunaannya karena digunakan sebagai jaminan untuk fasilitas kredit *cash collateral.*

18. RESTRICTED CASH

Restricted cash balances as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp34,644,807,881 and RpNil respectively, representing balances held in Bank DKI accounts that are restricted as they are pledged as collateral for cash collateral credit facilities.

19. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA / *19. OTHER NON-CURRENT ASSETS*

	2025	2024*)	
Tanah Pondok Rangon/ Munjul	151.223.076.600	151.223.076.600	*Pondok Rangon/Munjul Land*
Proyek dalam Pelaksanaan - Cilangkap	95.433.373.130	53.286.227.066	*Projects Under Construction - Cilangkap*
SBU ITF	38.916.607.168	38.916.607.168	*SBU ITF*
Tanah Kawasan Nuansa Cilangkap	17.098.620.000	15.710.925.956	*Tanah Kawasan Nuansa Cilangkap*
NPK - Sarana Jaya	15.380.845.628	13.838.065.519	*NPK - Sarana Jaya*
Proyek Situ Gintung	14.667.241.812	6.734.934.133	*Situ Gintung Project*
Aset Serah Terima Novotel	14.294.687.564	14.294.687.564	*Aset Serah Terima Novotel*
Gedung Sarana Jaya Tebet	3.266.959.305	3.266.959.305	*Sarana Jaya Tebet Building*
Palma Citra	1.997.216.730	1.997.216.730	*Palma Citra*
Food Hub	1.827.251.330	32.248.729	*Food Hub*
Tanah Abang	1.266.626.606	1.266.626.606	*Tanah Abang*
Kabel Utilitas SJUT	755.366.765	755.366.765	*SJUT Utility Cable*
Pejaten Park	509.790.097	509.790.097	*Pejaten Park*
Lebak Bulus	332.973.000	244.969.000	*Lebak Bulus*
Lain-lain	932.981.145	7.691.327.484	*Others*
Sub Jumlah	**357.903.616.880**	**309.769.028.722**	***Sub Total***
Cadangan Penurunan Nilai	(159.463.797.917)	(159.444.646.614)	*Allowance for Impairment*
Jumlah	**198.439.818.963**	**150.324.382.108**	***Total***

*)Disajikan kembali/*As Restated* (Catatan/*Notes* 43)

Saldo Tanah Pondok Rangon/Munjul sebesar Rp151.223.076.600 sebelumnya dicatat sebagai uang muka pembelian tanah dan disajikan sebagai bagian dari aset tidak lancar.

The balance relating to the Pondok Rangon/Munjul land amounting to Rp151.223.076.600 was previously recorded as an advance payment for land acquisition and presented as part of non-current assets.

Perkara hukum terkait transaksi tanah (kasus korupsi pengadaan tanah Munjul) tersebut telah diselesaikan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht)*, termasuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 7092 K/Pid.Sus/2022 tanggal 8 Desember 2022. Putusan tersebut telah dilaksanakan oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) melalui perampasan aset terkait sebagai milik negara. Selanjutnya, berdasarkan surat KPK tanggal 22 Mei 2023, dinyatakan bahwa tidak terdapat uang maupun aset yang akan dikembalikan atau diserahkan kepada Perusahaan sehubungan dengan aset yang dirampas tersebut.

The legal proceedings related to the land transaction (Munjul land procurement corruption case) have been concluded based on final and binding court decisions, including the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision No. 7092 K/Pid.Sus/2022 dated December 8, 2022. The decision has been executed by the Corruption Eradication Commission ("KPK") through the confiscation of the related assets as state property. Furthermore, based on KPK's letter dated May 22, 2023, there are no cash or assets to be returned or transferred to the Company in relation to the confiscated assets.

19. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Perusahaan telah melakukan berbagai upaya administratif untuk memperoleh pemulihan atas nilai yang telah dikeluarkan, termasuk melalui mekanisme pemindahtanganan atau hibah aset rampasan negara melalui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Namun demikian, hingga tanggal laporan keuangan, tidak terdapat keputusan final maupun hak yang dapat ditegakkan secara hukum atas aset atau kompensasi yang akan diterima oleh Perusahaan.

Berdasarkan penelaahan kembali atas seluruh fakta, kondisi, dan perkembangan tersebut, manajemen menyimpulkan bahwa Perusahaan tidak lagi memiliki kendali maupun hak yang dapat ditegakkan secara hukum atas manfaat ekonomi masa depan dari saldo tersebut. Dengan mempertimbangkan ketentuan penurunan nilai aset non-keuangan sesuai PSAK 236, nilai tercatat saldo tersebut tidak dapat dipulihkan dan jumlah terpulihkan ditentukan nihil.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perusahaan telah mengakui kerugian penurunan nilai penuh atas saldo tersebut.

Manajemen juga menilai bahwa kondisi yang mendasari tidak dapat dipulihkannya saldo tersebut telah ada pada periode sebelumnya, khususnya setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan konfirmasi dari KPK pada tahun 2023. Oleh karena itu, sesuai dengan PSAK 208, Perusahaan telah melakukan penyajian kembali laporan keuangan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023, sebagai periode paling awal yang disajikan dalam laporan keuangan tahun 2025. Penyesuaian ini merupakan koreksi atas kesalahan periode sebelumnya dan bukan merupakan perubahan estimasi akuntansi.

Dampak penyajian kembali tersebut adalah penurunan aset tidak lancar sebesar Rp151.000.000.000 dan penurunan saldo laba sebesar Rp151.000.000.000, dan tidak terdapat dampak terhadap arus kas.

***19. OTHER NON-CURRENT ASSETS** (Continued)*

The Company has undertaken various administrative efforts to recover the amounts incurred, including through the proposed transfer or grant of confiscated assets via the Jakarta Provincial Government. However, as of the reporting date, there has been no final decision nor any legally enforceable right to receive assets or compensation.

Based on a reassessment of all relevant facts and circumstances, management concluded that the Company no longer has control over, nor any legally enforceable right to future economic benefits arising from this balance. In accordance with the requirements for impairment of non-financial assets under PSAK 236, the carrying amount of the balance is not recoverable and the recoverable amount has been determined to be nil.

Accordingly, the Company has recognized a fully impairment loss on the balance.

Management further assessed that the conditions giving rise to the non-recoverability of the balance had already existed in prior periods, particularly following the final court decision and confirmation from KPK in 2023. Therefore, in accordance with PSAK 208, the Company has restated the financial statements as of and for the year ended December 31, 2023, being the earliest period presented in the 2025 financial statements. This adjustment represents a correction of a prior period error and does not constitute a change in accounting estimate.

The impact of the restatement is decrease in non-current assets amounting to Rp151,000,000,000, decrease in retained earnings amounting to Rp151,000,000,000 and no impact on cash flows.

19. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa penyajian kembali ini telah mencerminkan secara wajar posisi keuangan Perusahaan dan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku.

Aset lain-lain berupa SBU ITF merupakan pengeluaran biaya proyek Fasilitas Pengolahan Sampah Antara (FPSA) antara lain untuk pembayaran konsultan teknis dan bisnis pendampingan mitra FPSA, jasa konsultasi teknis dan bisnis proyek FPSA, penelitian sampling area Jakarta Zona Timur dan Selatan.

Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 71 Tahun 2020 tentang Penugasan Kepada Perusahaan dalam Penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah Antara Di Dalam Kota pada tanggal 23 Juli 2020 dan Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta Nomor 732 Tahun 2020 tentang penetapan wilayah FPSA dalam kota yang di mana Sarana Jaya ditugaskan untuk melakukan penyelenggaraan FPSA di wilayah Layanan Timur dan Wilayah Layanan Selatan Provinsi DKI Jakarta serta FPSA Mikro di Kecamatan Tebet.

Berdasarkan Surat Perusahaan No. 811/FP.02.07 yang ditujukan kepada PJ Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 15 Mei 2024 perihal Penyampaian Laporan Kajian Internal atas penyelesaian Penugasan FPSA/ITF Wilayah Layanan Timur dan Selatan.

***19. OTHER NON-CURRENT ASSETS** (Continued)*

Management believes that the restatement appropriately reflects the Company's financial position and is in accordance with applicable financial accounting standards.

Other assets in the form of the ITF SBU represent expenditures for the Intermediate Waste Processing Facility (FPSA) project, including payments for technical consultants and business assistance to FPSA partners, technical and business consulting services for the FPSA project, and sampling research in the East and South Jakarta zones.

Based on Regulation of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 71 of 2020 concerning Assignment to Companies in the Implementation of Intermediate Waste Processing Facilities Within the City dated July 23, 2020, and Decree of the Head of the Jakarta Provincial Environmental Agency No. 732 of 2020 concerning the determination of FPSA areas within the city, Sarana Jaya is assigned to implement FPSA in the Eastern Service Area and Southern Service Area of DKI Jakarta Province, as well as the Micro FPSA in Tebet District.

Based on Company Letter No. 811/FP.02.07 addressed to the Acting Governor of DKI Jakarta Province on May 15, 2024, regarding the Submission of an Internal Review Report on the Completion of the FPSA/ITF Assignment for the Eastern and Southern Service Areas.

19. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Bahwa atas hal-hal tersebut di atas, sampai dengan saat ini belum ada keputusan lebih lanjut dari Pemprov DKI Jakarta mengenai pelaksanaan proyek tersebut. Oleh karena itu, Perusahaan telah membentuk Tim Pelaksana Penugasan Proyek FPSA Wilayah Layanan Timur dan Wilayah Layanan Selatan sesuai dengan Surat Tugas Nomor: 55/FP.02.07 pada tanggal 8 Januari 2025 yang bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan penugasan FPSA di kedua wilayah tersebut.

Manajemen Perusahaan saat ini masih terus melakukan berbagai upaya yang akan ditindaklanjuti kepada Pemprov DKI Jakarta dan/atau Pemegang Saham terkait biaya yang telah dikeluarkan.

Aset tidak lancar lainnya NPK per 31 Desember 2025 dan 2024 nihil dan sebesar Rp13.838.065.519 merupakan aset real estat Tower C, D dan Bangunan Marketing Gallery milik KSO Nuansa Pondok Kelapa yang menjadi porsi kepemilikan Perusahaan, yakni 90%.

Aset tidak lancar lainnya NPK – Totalindo Eka Persada tahun 2025 dan 2024 nihil dan sebesar Rp1.537.562.835 merupakan aset real estate tower C, D dan bangunan marketing gallery milik KSO Nuansa Pondok Kelapa yang menjadi porsi kepemilikan Perusahaan, di mana porsi kepemilikan sebesar 10%.

Di dalam lain-lain antara lain terdapat:

KTM Pondok Aren merupakan Tanah Kantong yang berada di beberapa lokasi di Pondok Aren seluas ±3.024,58 m².

Beban Pra Operasi Naya Menteng, Sarana Square, dan Bundaran HI merupakan beban praoperasi atas proyek dan calon proyek tersebut.

***19. OTHER NON-CURRENT ASSETS** (Continued)*

Regarding the aforementioned matters, to date, there has been no further decision from the DKI Jakarta Provincial Government regarding the implementation of this project. Therefore, the Company has formed an Implementation Team for the FPSA Project for the Eastern Service Area and Southern Service Area in accordance with Assignment Letter Number: 55/FP.02.07 dated January 8, 2025, tasked with preparing everything necessary for the implementation of the FPSA assignment in these two areas.

The Company's management is currently continuing to undertake various efforts and will follow up with the DKI Jakarta Provincial Government and/or Shareholders regarding the costs incurred.

NPK's other assets as of December 31, 2025 and 2024, amounting to Rp13,838,065,519, respectively, represent real estate assets in Towers C and D, and the Marketing Gallery Building, owned by KSO Nuansa Pondok Kelapa, which constitute the Company's 90% ownership.

NPK – Totalindo Eka Persada's other assets in 2025 and 2024, amounting to Rp1,537,562,835, respectively, represent real estate assets in Towers C and D, and the marketing gallery building owned by KSO Nuansa Pondok Kelapa, which constitute the Company's ownership portion, with a 10% ownership portion.

Among other things, there are:

KTM Pondok Aren is a pocket land located in several locations in Pondok Aren with an area of ±3,024.58 m².

Pre-operational expenses for Naya Menteng, Sarana Square, and Bundaran HI represent pre-operational expenses for these projects and prospective projects.

20. UTANG USAHA / *20. ACCOUNT PAYABLES*

	2025	2024*)	
Pihak Berelasi			***Related Parties***
Utang Usaha Bank Jakarta	4.499.277.112	2.667.892.162	*Utang Usaha Bank Jakarta*
KSO Nuansa Pondok Kelapa	--	446.819.473	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
KSO Nuansa Cilangkap	--	552.593.211	*KSO Nuansa Cilangkap*
Sub Jumlah Pihak Berelasi	**4.499.277.112**	**3.667.304.846**	***Sub Total Related Parties***
Pihak Ketiga			***Third Parties***
Jasa Konsultan	2.816.735.534	2.901.306.837	*Jasa Konsultan*
PT Totalindo Eka Persada	2.000.000.000	16.222.028.675	*PT Totalindo Eka Persada*
Perizinan	1.420.569.830	1.278.079.168	*Perizinan*
PT AAPC Indonesia	1.270.040.171	1.041.411.778	*PT AAPC Indonesia*
Tanah Abang	1.023.000.000	1.023.000.000	*Tanah Abang*
Kontraktor	1.014.848.355	12.685.050.414	*Kontraktor*
PT Easy Manajemen System (Gaji Gesa)	772.337.639	1.047.337.639	*PT Easy Manajemen System (Gaji Gesa)*
Hutang Usaha	630.257.653	2.919.720.734	*Hutang Usaha*
Perencanaan	670.228.351	603.000.905	*Perencanaan*
PT Plaza Adika Lestari	569.808.728	481.494.144	*PT Plaza Adika Lestari*
PT Spero	513.761.408	513.761.408	*PT Spero*
PT. Lesindo Bersinar	525.236.176	482.608.928	*PT. Lesindo Bersinar*
Konsultan markerting	377.157.659	339.326.752	*Konsultan markerting*
PT Nalyan	296.918.751	247.106.234	*PT Nalyan*
PT Garuda General Service	261.888.342	329.325.925	*PT Garuda General Service*
PT Sukanda Djaya	244.810.854	124.614.015	*PT Sukanda Djaya*
KSO Nuansa Pondok Kelapa	205.000.000	145.000.000	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
PD Umar	142.641.620	147.225.000	*PD Umar*
Soka Frozen	130.101.500	129.011.300	*Soka Frozen*
CV Sumber Protein	113.788.688	--	*CV Sumber Protein*
CV Ocean Permata	109.592.600	--	*CV Ocean Permata*
PT Graha Pakubuwono	118.776.047	420.000	*PT Graha Pakubuwono*
PT RMA Solusi Indonesia	--	2.257.177.778	*PT RMA Solusi Indonesia*
PT ITJ	--	147.101.268	*PT ITJ*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	2.364.660.689	2.763.098.001	*Other (each below below Rp10,000,000)*
Sub Jumlah Pihak Ketiga	**17.592.160.595**	**47.828.206.903**	***Sub Total Third Parties - Net***
Jumlah	**22.091.437.707**	**51.495.511.749**	***Total***

*) Disajikan kembali/*As restated* (Catatan/*Notes* 43)

21. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA / *21. OTHER PAYABLES – THIRD PARTIES*

	2025	2024	
Utang Lain-lain - Pihak Ketiga			***Other Payables - Third Party***
Dana Sosial & Pensiun (Dana pensiun, pendidikan, tunjangan hari tua dan sosial)	23.610.888.311	19.512.101.332	*Social & Pension Funds (Pension funds, education, old age and social benefits)*
Utang lain-lain milik Novotel	--	8.353.027.609	*Novotel's Other Liabilities*
Titipan Nuansa Pondok Kelapa KTA	26.728.744.146	4.203.440.887	*Nuansa Pondok Kelapa KTA Deposit*
Titipan KSO Cilangkap	4.920.490.075	1.796.281.638	*Cilangkap KSO Deposit*
Deposit sewa dan service charge	2.670.440.775	1.413.896.285	*Rental and Service Charge Deposit*
Titipan Menara Samawa	3.014.387.099	749.895.683	*Samawa Tower Deposit*
Titipan SPTA PPh Final	511.525.000	644.650.000	*Final Income Tax Return Deposit*
Jasa Produksi	210.230.649	210.230.649	*Production Services*
Titipan dari Legalisasi & Rekomendasi	131.196.387	204.846.959	*Legalization & Recommendation Deposit*
Menara Swasana	586.332.068	241.353.296	*Swasana Tower*
Titipan SPTA Notaris	238.209.000	238.209.000	*Notary's SPTA Deposit*
Titipan PPh 4(2) Lebak Bulus	166.474.359	166.474.359	*Lebak Bulus Income Tax Article 4(2) Deposit*
Titipan Bendungan Hilir	119.541.000	119.541.000	*Demungan Hilir Deposit*
Lain-lain (Di bawah Rp100 juta)	13.187.782.752	22.624.251.237	*Others (Under IDR 100 million)*
Jumlah	**76.096.241.621**	**60.478.199.934**	***Total***

Dana pensiun, pendidikan, tunjangan hari tua dan sosial merupakan kewajiban Perusahaan bagi pegawai dan Direksi, sebesar 15% dari laba bersih sesuai dengan Perda DKI No. 2 Tahun 1982 dan Perda No. 6 Tahun 1990.

Pension funds, education, old-age benefits, and social benefits are the Company's obligations to employees and directors, amounting to 15% of net profit in accordance with DKI Regional Regulation No. 2 of 1982 and Regional Regulation No. 6 of 1990.

Deposit sewa dan service charge merupakan deposit sewa Gedung Sarana Jaya 3 dan Mall Pondok Kelapa.

The rental deposit and service charge are the rental deposit for the Sarana Jaya 3 Building and Pondok Kelapa Mall.

Titipan merupakan jumlah yang telah diterima Perusahaan antara lain berupa biaya operasional pelaksanaan administrasi tanah, pajak dan kelebihan pembayaran kewajiban pihak lain.

Deposits represent amounts received by the Company, including operational costs for land administration, taxes, and excess payments of other parties' obligations.

Jasa produksi bagi pegawai, Direksi, Badan Pengawas dan Pembina Perusahaan dihitung sebesar 3,5% dari laba bersih perusahaan.

Production fees for employees, the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Company's Advisory Board are calculated at 3.5% of the company's net profit.

22. PERPAJAKAN / *22. TAXATION*

a. Pajak Dibayar Dimuka / *a. Prepaid Tax*

	2025	2024*)	
Pajak Pertambahan Nilai			***Value Added Tax***
Perusahaan	9.961.800.926	56.719.288.458	*Company*
Entitas anak dan asosiasi	51.591.917.786	48.323.801.159	*Subsidiaries and associates*
Pajak Penghasilan:			***Income Tax:***
Entitas anak dan KSO:			***Subsidiaries and Joint Ventures:***
Pasal 21	128.583	389.697	*Article 21*
Pasal 23	1.373.097.354	1.033.386.454	*Article 23*
Pasal 4 (2)	59.370.835	26.102.994	*Article 4 (2)*
Jumlah	**62.986.315.484**	**106.102.968.762**	***Total***

*) Disajikan kembali/As restated (Catatan/Notes 43)

Pada tanggal 20 Januari 2025, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Lebih Bayar (SKPLB) No. 00015/407/23/073/25 atas Pajak Penghasilan Badan Tahun 2023 sebesar Rp54.466.839.622.

On January 20, 2025, the Company received an Overpayment Assessment Letter (SKPLB) No. 00015/407/23/073/25 for 2023 Corporate Income Tax amounting to Rp54,466,839,622.

Pada tanggal 27 Februari 2025, Perusahaan menerima Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak ("SPMKP") Pajak Penghasilan Badan No. 00242A atas kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan untuk tahun pajak 2023 sebesar Rp54.466.839.662. Perusahaan telah menerima pembayaran tersebut pada tanggal 27 Februari 2025.

On February 27, 2025, the Company received a Tax Overpayment Refund Order (Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak/ 'SPMKP') for Corporate Income Tax No. 00242A in respect of an overpayment of corporate income tax for the 2023 fiscal year amounting to Rp54,466,839,662. The Company received the refund on February 27, 2025.

b. Utang Pajak / *b. Tax Payables*

	2025	2024*)	
Perusahaan			***Value Added Tax***
Pajak Penghasilan:			***Income Tax:***
Pasal 4 (2) Final	24.219.048.471	307.606.836	*Article 4 (2) Final*
Pasal 21	557.754.986	1.096.567.623	*Article 21*
Pasal 23	93.995.929	56.705.524	*Article 23*
Pasal 25	--	5.262.824	*Article 25*
Pasal 29 (Tahun 2025)	1.712.023.462	--	*Article 29 (Year 2025)*
Pasal 29 (Tahun 2024)	1.896.845.794	3.031.703.265	*Article 29 (Year 2024)*
Pajak Pertambahan Nilai	6.406.991.721	364.273.850	*Value added tax - NPK output*
Entitas anak dan KSO			***Subsidiaries and KSO***
Pasal 4 (2) Final	365.820.844	225.113.229	*Article 4 (2) Final*
Pasal 21	494.874.891	431.934.091	*Article 21*
Pasal 23	74.571.384	62.896.646	*Article 23*
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	27.207.770.638	23.182.092.254	*Value Added Tax - Output*
Pajak Restoran	678.495.661	1.001.641.426	*Restaurant Tax*
Pajak Parkir	49.963.435	60.440.266	*Parking Tax*
Jumlah	**63.758.157.216**	**29.826.237.834**	***Total***

*) Disajikan kembali/As restated (Catatan/Notes 43)

22. PERPAJAKAN (Lanjutan) / *22. TAXATION (Continued)*

c. Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan – Neto / *c. Income Tax Benefit/(Expense) – Net*

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran laba fiskal yang dihitung oleh Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The reconciliation between profit before income tax according to profit or loss and other comprehensive income and the estimated taxable profit calculated by the Company for the years ended December 31, 2025 and 2024, is as follows:

	2025	2024	
Laba Sebelum Pajak menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	27.384.674.469	18.802.712.729	***Income Before Tax on Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income***
Eliminasi dan penyesuaian	7.792.764.263	14.869.336.359	*Eliminations and adjustments*
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	**35.177.438.732**	**33.672.049.088**	***Income before income tax of the Company***
Dikurangi:			***Less:***
Penghasilan bersih yang telah dikenakan PPh Final	(134.509.048.056)	(124.015.806.220)	*Net income subject to final income tax*
Beban pokok dan beban usaha yang terkait dengan penghasilan terkait	107.422.840.188	100.429.299.736	*Cost of revenue and operating expenses related to such income*
Laba sebelum pajak penghasilan non-final	**8.091.230.864**	**10.085.542.605**	***Income subject to non-final income tax***
Perbedaan Temporer			***Temporary Differences***
Penyusutan aset tetap	(19.184.862.443)	(16.540.596.957)	*Depreciation of property & equipment*
Imbalan pasca kerja	1.753.439.705	933.114.227	*Post-employee benefits*
Penyisihan (pemulihan) piutang tak tertagih	(190.000.000)	2.000.000.000	*Provision (recovery) for doubtful account*
Bagian rugi entitas asosiasi	491.061.907	541.172.808	*Share of loss of associates*
Jumlah Perbedaan Temporer	**(17.130.360.831)**	**(13.066.309.922)**	***Total Temporary Differences***
Perbedaan Permanen			***Permanent Differences***
Pendapatan bunga bank	(167.235.855)	(896.535.645)	*Bank interest income*
Pendapatan lainnya	(931.687.476)	(796.501.111)	*Other income*
Beban usaha yang tidak dibiayakan	4.075.871.609	4.891.182.860	*Non-deductible operating expenses*
Kerugian investasi entitas anak	3.041.469.094	10.060.712.820	*Loss from investment in subsidiaries*
Beban bunga	198.251.691	112.593.103	*Interest expenses*
Pajak Penghasilan Final	10.583.139.502	3.610.050.887	*Final tax income*
Pajak dan penalti	442.196.875	--	*Tax and penalties*
Lainnya	32.726.157	167.419.178	*Other*
Jumlah Perbedaan Permanen	**17.274.731.597**	**17.148.922.092**	***Total Permanent Differences***
Taksiran Laba Fiskal Tahun Berjalan	**8.235.601.630**	**14.168.154.775**	***Estimated Taxable Income Current Year***
Taksiran Laba Fiskal Tahun Berjalan (Dibulatkan)	**8.235.601.000**	**14.168.154.000**	***Estimated Taxable Income Current Year (Rounded-Off)***
Beban Pajak Kini	**1.811.832.220**	**3.116.993.880**	***Current Tax Expense***
Dikurangi:			***Less:***
Kredit Pajak PPh Pasal 23	(42.877.145)	(45.943.644)	*Prepaid Income Tax Article 23*
Kredit Pajak PPh Pasal 25	(56.931.613)	(39.346.971)	*Prepaid Income Tax Article 25*
Liabilitas Pajak Kini	**1.712.023.462**	**3.031.703.265**	***Current Tax Liability***

22. PERPAJAKAN (Lanjutan) / *22. TAXATION (Continued)*

d. Pajak Tangguhan / *d. Deferred Tax*

	2024	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ *Credited (Charged) to Profit or Loss*	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ *Charged to Other Comprehensive Income*	Penyesuaian/ *Adjustment*	2025	
Entitas Induk						***Deferred Tax***
Pajak Tangguhan						***Parent Entity***
Imbalan pasca kerja	1.647.581.707	385.756.735	85.001.164	--	2.118.339.606	*Post employment benefit*
Penyisihan Penurunan Nilai	81.397.069.454	--	--	--	81.397.069.454	*Allowance for impairment (recovery) losses*
Bagian rugi entitas asosiasi	(118.304.645)	--	--	--	(118.304.645)	*Allowance for investment*
Penyusutan aset tetap	--	(4.220.669.738)	--	--	(4.220.669.738)	*Depreciation of fixed asset*
Aset ROU	(12.059.246)	--	--	--	(12.059.246)	
Sub Jumlah	**82.914.287.270**	**(3.834.913.003)**	**85.001.164**	**--**	**79.164.375.431**	***Sub Total***
Entitas Anak						***Subsidiaries***
Imbalan pasca kerja	1.321.824.436	7.807.480	(748.563)	(14.574.537)	1.314.308.816	*Post employment benefit*
Provisi penurunan Nilai piutang lain-Lain	161.952.675	--	--	--	161.952.675	*Provision for impairment of other receivables*
Jumlah	**84.398.064.381**	**(3.827.105.523)**	**84.252.601**	**(14.574.537)**	**80.640.636.922**	***Total***

	2023	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ *Credited (Charged) to Profit or Loss*	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ *Charged to Other Comprehensive Income*	Penyesuaian/ *Adjustment*	2024	
Entitas Induk						***Deferred Tax***
Pajak Tangguhan						***Parent Entity***
Imbalan pasca kerja	1.803.721.382	(205.285.130)	211.882.785	(162.737.330)	1.647.581.707	*Post employment benefit*
Penyisihan Penurunan Nilai	81.002.169.454	394.900.000	--	--	81.397.069.454	*Allowance for impairment (recovery) losses*
Bagian rugi entitas asosiasi	--	(118.304.645)	--	--	(118.304.645)	*Allowance for investment*
Penyusutan aset tetap	--	--	--	--	--	*Depreciation of fixed asset*
Aset ROU	(12.059.246)	--	--	--	(12.059.246)	*Right-of-Use Asset*
Sub Jumlah	**82.793.831.590**	**71.310.225**	**211.882.785**	**(162.737.330)**	**82.914.287.270**	***Sub Total***
Entitas Anak						***Subsidiaries***
Imbalan pasca kerja	491.568.070	722.085.950	--	108.170.416	1.321.824.436	*Post employment benefit*
Provisi penurunan nilai piutang lain-lain	138.064.078	7.925.966	4.484.688	11.477.943	161.952.675	*Provision for impairment of other receivables*
Jumlah	**83.423.463.738**	**801.322.141**	**216.367.473**	**(43.088.971)**	**84.398.064.381**	***Total***

23. BEBAN AKRUAL / *23. ACCRUED EXPENSES*

	2025	2024*)	
Operasional Proyek	15.211.444.675	843.085.055	*Projects Operations*
Operasional Novotel	8.365.540.915	8.576.970.504	*Hotel Operational*
Operasional Gedung Sarana Jaya Pusat	3.871.431.973	839.506.026	*Sarana Jaya Pusat Building Operations*
Beban Pajak Final BOT	1.319.580.248	17.004.098.217	*Final Tax Expense on BOT*
Operasional Proyek Pasar Jaya	906.841.994	--	*Pasar Jaya Project Operations*
Kompensasi	438.787.927	--	*Compensation*
Jembatan Penyebrangan Multiguna	401.639.635	544.679.587	*Multipurpose Pedestrian Bridge*
Operasional Parkir	290.271.133	--	*Parking Operations*
Operasional Proyek Jakpro	129.995.076	--	*Jakpro Project Operations*
Operasional Proyek Sarana Jaya	114.959.105	--	*Sarana Jaya Project Operations*
Biaya Profesional	167.770.000	--	*Professional Fees*
Utilitas	109.110.401	2.268.157.760	*Utilities*
Operasional Naya Menteng	67.301.609	29.331.695	*Naya Menteng*
Operasional Pondok Kelapa Town Square	78.803.253	7.155.999	*Pondok Kelapa Town Square Operations*
Naya Pramuka	4.701.835	5.330.754	*Naya Pramuka*
Jasa oustsourcing	--	1.103.213.209	*Outsourcing Services*
Jasa Profesional	--	298.590.098	*Professional Services*
Lain-lain	2.460.853.109	3.137.972.361	
Jumlah	**33.939.032.888**	**34.658.091.265**	***Total***

*) Disajikan Kembali/ *As Restated* (Catatan/ Note 43)

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA / *24. UNEARNED REVENUES*

a. Sewa / *a. Rent*

	2025	2024	
Sewa			***Rent***
PT Gowa Modern Moto	2.472.374.009	4.342.302.006	*PT Gowa Modern Moto*
Gedung Sarana Square	2.281.247.154	1.010.690.051	*Gedung Sarana Square*
Gedung Naya Cikini	1.940.489.760	1.704.819.984	*Naya Cikini Building*
Kemari Menteng	1.590.555.547	2.499.444.439	*Kemari Menteng*
Jembatan Penyebrangan Multiguna	1.486.486.486	--	*Jembatan Penyebrangan Multiguna*
Mall Pondok Kelapa Town Square	718.331.035	732.897.588	*Pondok Kelapa Town Square Mall*
Naya Pramuka	605.886.764	393.314.771	*Naya Pramuka*
Gedung Sarana Jaya Tebet	330.330.330	--	*Gedung Sarana Jaya Tebet*
Eks. Jaya Gas	270.270.270	405.405.405	*Former Jaya Gas*
Dejavu Express	239.400.000	--	*Dejavu Express*
Gedung Naya Menteng	196.150.000	--	*Gedung Naya Menteng*
PT Trans Daya Prima	163.200.000	--	*PT Trans Daya Prima*
Ruko CBD Pulo Jahe Blok B 2-5	36.000.000	414.000.000	*Pulo Jahe CBD Shophouses Block B 2-5*
Gedung Sarana Jaya Pusat	--	36.249.992	*Sarana Jaya Pusat Building*
Lainnya	--	297.578.429	*Others*
Jumlah	**12.330.721.355**	**11.836.702.665**	***Total***

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (Lanjutan) / *24. UNEARNED REVENUES (Continued)*

b. Penjualan dan Kerja Sama / *b. Sales and Cooperation*

	2025	2024	
Penjualan dan kerja sama			***Sales and cooperation***
Titipan Tanda Jadi	8.426.602.541	7.581.369.769	*Deposit Deposit*
Uang Muka Penjualan	5.769.004.466	6.431.495.599	*Sales Down Payment*
Bendungan Hilir	926.170.250	926.170.250	*Bendungan Hilir*
Pulo Jahe DPRD	43.347.587	43.347.587	*Pulo Jahe DPRD*
Sarana Square	--	3.750.000	*Sarana Square*
Uang muka penjualan lainnya	85.000.000	46.250.000	*Other Sales Down Payments*
Jumlah	**15.250.124.844**	**15.032.383.205**	***Total***
Bagian Jangka Pendek	**14.195.607.007**	**14.012.865.368**	***Short-Term Section***
Bagian Jangka Panjang	**1.054.517.837**	**1.019.517.837**	***Long-Term Section***

c. Aset Kerja Sama Operasi / *c. Joint Operation Assets*

	2025	2024	
Aset kerja sama operasi			***Joint operation assets***
Atrium Segitiga Senen	60.486.171.721	65.767.743.196	*Atrium Segitiga Senen*
Mall Atrium Senen	46.827.226.128	30.925.710.972	*Mall Atrium Senen*
Gedung Sarana Jaya	12.203.923.985	8.644.708.805	*Sarana Jaya Building*
Hotel Veranda	456.000.009	380.000.010	*Hotel Veranda*
Mercure Cikini	91.666.682	91.666.678	*Mercure Cikini*
Mal Ikan Higienis	--	--	*Hygienic Fish Mall*
Jumlah	**120.064.988.525**	**105.809.829.661**	***Total***
Bagian Jangka Pendek	**91.666.682**	**91.666.678**	***Short-Term Section***
Bagian Jangka Panjang	**119.973.321.843**	**105.718.162.983**	***Long-Term Section***

Bangunan Atrium Segitiga Senen merupakan nilai penyerahan aset KSO kepada pemilik aset di akhir masa konsesi, Perusahaan mencatat penyerahan tersebut pada bulan Agustus tahun 2002 sebesar Rp122.598.554.712.

The Senen Triangle Atrium Building represents the transfer value of a Joint Operation (KSO) asset to the asset owner at the end of the concession period. The Company recorded the transfer in August 2002 for Rp122,598,554,712.

Uang muka penjualan rumah susun Bendungan Hilir merupakan titipan sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. 1353 tahun 1995 dan surat kuasa Gubernur KDKI Jakarta kepada Perusahaan No. 660/1995, tanggal 28 Februari 1995 diantaranya disebutkan bahwa Perusahaan diberikan kuasa untuk menerima dan menyetorkan hasil penjualan satuan rumah susun kepada Pemprov DKI Jakarta, setelah dikurangi biaya-biaya yang timbul dari pelaksanaan surat kuasa ini.

The down payment for the sale of the Bendungan Hilir condominiums is a deposit in accordance with the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1353 of 1995 and the Power of Attorney of the Governor of DKI Jakarta No. 660/1995, dated February 28, 1995, which states, among other things, that the Company is authorized to receive and deposit the proceeds from the sale of the condominiums to the DKI Jakarta Provincial Government, after deducting costs arising from the implementation of this power of attorney.

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (Lanjutan) / *24. UNEARNED REVENUES (Continued)*

Uang muka penjualan KTM Pulo Jahe DPRD merupakan penerimaan dari penjualan KTM kepada para eksekutif Pemda DKI dengan nama-nama yang ditetapkan dengan SK Gubernur KDKI Jakarta nomor 182, tanggal 5 Februari 1997 dan nomor 684 tanggal 2 Mei 1997.

The down payment for the Pulo Jahe KTM sales by the DPRD represents proceeds from the sale of KTMs to Jakarta Regional Government executives, with the names designated by Governor's Decree No. 182, dated February 5, 1997, and No. 684, dated May 2, 1997.

25. UTANG BANK / *25. BANK LOAN*

Merupakan utang kepada PT Bank DKI dengan rincian sebagai berikut:

This is a debt to PT Bank DKI with the following details:

	2025	2024	
PT Bank Jakarta			***PT Bank Jakarta***
KMK 1	117.954.913.281	133.038.497.759	*KMK 1*
KMK 2	117.954.913.280	133.038.497.760	*KMK 2*
Jumlah	**235.909.826.561**	**266.076.995.519**	***Total***
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(10.061.965.484)	(49.701.120.000)	*Less the portion due within one year*
Jumlah Jangka Panjang	**225.847.861.077**	**216.375.875.519**	***Total Long Term***

KMK 1 / *KMK 1*

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 13 tanggal 30 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja dengan plafond kredit sebesar Rp150.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat revolving dan diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja untuk operasional Perusahaan, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 30 September 2023 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini. Atas fasilitas kredit ini Perusahaan telah memperoleh persetujuan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit berdasarkan surat Pemberitahuan Persetujuan Perpanjangan Kredit Sementara No. 1548/SPPK/925/IX/2023, yang memperpanjang jangka waktu kredit sampai dengan 30 Desember 2023.

Based on Notarial Deed No. 13 of Dr. Agung Iriantoro, S.H., M.H., dated September 30, 2022, the Company signed a Working Capital Credit facility agreement with a credit limit of Rp150,000,000,000. The credit facility is revolving and is provided to provide additional working capital for the Company's operations. It bears interest at 8.50% per annum. The loan facility is valid until September 30, 2023, and the loan agreement is valid until the outstanding amount has been fully paid to the bank under this agreement. For this credit facility, the Company has obtained approval to extend the term of the credit facility based on Temporary Credit Extension Approval Notification Letter No. 1548/SPPK/925/IX/2023, which extends the term of the loan until December 30, 2023.

25. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

KMK 2

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 02 tanggal 3 Desember 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja dengan plafond kredit sebesar Rp150.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat revolving dan diberikan dengan tujuan sebagai project financing khusus untuk membiayai proyek penugasan dari Pemprov DKI Jakarta yang tercantum dalam Penyertaan Modal Daerah Pemprov DKI Jakarta, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 3 Desember 2022 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

Perjanjian ini telah diperbarui dengan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 18 tanggal 26 Desember 2022. Fasilitas kredit bersifat revolving dan diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja untuk operasional Perusahaan, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 26 Desember 2023 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

Restrukturisasi Kredit Pertama

Berdasarkan Akta Notaris Aristiawan Dwi Putranto S.H., M.Kn. No. 36 tanggal 22 Desember 2023 tentang adendum perjanjian kredit KMK pinjaman tetap berjangka 1 dan KMK pinjaman tetap berjangka 2, Perusahaan menandatangani perjanjian restrukturisasi kredit atas KMK 1 dan KMK 2 dengan perubahan sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit dengan limit sebesar Rp294.477.975.221 yang terdiri dari:
   a. Fasilitas KMK 1, maksimal sebesar Rp147.238.987.611
   b. Fasilitas KMK 1, maksimal sebesar Rp147.238.987.611
2. Fasilitas kredit bersifat non-revolving

***25. BANK LOAN** (Continued)*

KMK 2

Based on Notarial Deed No. 02 of Dr. Agung Iriantoro, S.H., M.H., dated December 3, 2021, the Company signed a Working Capital Credit facility agreement with a credit limit of Rp150,000,000,000. The credit facility is revolving and is provided for special project financing purposes to finance projects assigned by the DKI Jakarta Provincial Government as listed in the DKI Jakarta Provincial Government's Regional Capital Participation. The loan bears interest at 8.50% per annum. The loan facility is valid until December 3, 2022, and the loan agreement is valid until the outstanding amount has been fully paid to the bank under this agreement.

This agreement has been amended by Notarial Deed No. 18 of Dr. Agung Iriantoro, S.H., M.H., dated December 26, 2022. The credit facility is revolving and is provided for additional working capital for the Company's operations. It bears interest at a rate of 8.50% per annum. The loan facility is valid until December 26, 2023, and the loan agreement is valid until the outstanding amount has been fully paid to the bank under this agreement.

First Restructuring Credit

Based on Notarial Deed No. 36 of Aristiawan Dwi Putranto, S.H., M.Kn., dated December 22, 2023, concerning the addendum to the fixed-term loan (KMK) loan agreement 1 and fixed-term loan (KMK) loan agreement 2, the Company signed a credit restructuring agreement for KMK 1 and KMK 2 with the following amendments:

1. Credit facility with a limit of Rp294,477,975,221, consisting of:
   a. Working Capital Loan Facility 1, maximum Rp147,238,987,611
   b. Working Capital Loan Facility 1, maximum Rp147,238,987,611
2. The credit facility is non-revolvingThe credit facility is non-revolving

25. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Restrukturisasi Kredit Pertama (Lanjutan)

3. Tujuan fasilitas untuk kredit modal kerja restrukturisasi
4. bunga pinjaman sebesar 8,5% per tahun
5. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan 28 Februari 2028 dan jangka waktu perjanjian sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.
6. Fasilitas ini dijaminkan dengan:
   - Sertifikat HGB No. 901/Rawasari
   - Sertifikat HGB No. 1022/ Cikini
   - Sertifikat HGB No. 01005/Rorotan
   - Sertifikat HGB No. 01011/Rorotan
   - Sertifikat HGB No. 03103/Rorotan
   - Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) No. 1133, 1226, 1210, 1200, 1182, 1180, 1211, 1183, 1171, 1164, 1163, 1158, 1157, 1201, 1145, 1146, 1152, 112, 1110, 1090, 1072, 1078, 1079, 1080, 1085, 985, 978, 992, 971, 998, 1021, 1212, Kedoya Utara.
7. Memelihara rasio keuangan sebagai berikut:
   - *Current ratio* minimal 1x
   - *Debt to equity ratio* maksimal sebesar 3x
   - *Debt service coverage ratio* minimal sebesar 100%

Pembatasan penting mengenai perjanjian kredit ini adalah:
- Debitur tidak diperkenankan membayar/melunasi utang pemegang saham.

***25. BANK LOAN** (Continued)*

***First Restructuring Credit** (Continued)*

3. The purpose of the facility is for restructured working capital credit
4. loan interest of 8.5% per year
5. The credit facility term is until February 28, 2028, and the agreement term is until the outstanding amount has been fully paid to the bank under this agreement.

6. This facility is secured by:
   - *HGB Certificate No. 901/Rawasari*
   - *HGB Certificate No. 1022/Cikini*
   - *HGB Certificate No. 01005/Rorotan*
   - *HGB Certificate No. 01011/Rorotan*
   - *HGB Certificate No. 03103/Rorotan*
   - *Strata title certificate (SHMSRS) No. 1133, 1226, 1210, 1200, 1182, 1180, 1211, 1183, 1171, 1164, 1163, 1158, 1157, 1201, 1145, 1146, 1152, 112, 1110, 1090, 1072, 1078, 1079, 1080, 1085, 985, 978, 992, 971, 998, 1021, 1212, North Kedoya.*

7. Maintain the following financial ratios:
   - *Minimum current ratio 1x*
   - *The maximum debt to equity ratio is 3x*
   - *Minimum debt service coverage ratio of 100%*

Important restrictions regarding this credit agreement are:
- *The debtor is not permitted to pay/settle shareholder debts.*

25. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Restrukturisasi Kredit Pertama (Lanjutan)

Pembatasan penting mengenai perjanjian kredit ini adalah: (Lanjutan)
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
- Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain.
- Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya.
- Debitur wajib memberitahukan perubahan pengurus dan pemegang saham dan melakukan perubahan struktur permodalan membagi dividen dan melakukan penyertaan modal pada perusahaan lain.

Restrukturisasi Kredit Kedua

Berdasarkan Akta Notaris Aristiawan Dwi Putranto, S.H, M.Kn No 31 tanggal 25 Agustus 2025 tentang Addendum II Perjanjian Kredit KMK 1 Restrukturisasi dan KMK 2 Restrukturisasi Perusahaan menandatangani perjanjian restrukturisasi kredit atas KMK 1 dan KMK 2 dengan perubahan sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit dengan limit sebesar Rp239.801.655.518 yang terdiri dari:
   a. Fasilitas KMK 1, maksimal sebesar Rp119.900.827.759
   b. Fasilitas KMK 1, maksimal sebesar Rp119.900.827.758
2. Fasilitas kredit bersifat non-revolving
3. Tujuan fasilitas untuk kredit modal kerja restrukturisasi
4. bunga pinjaman sebesar 8,5% per tahun
5. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan 28 Februari 2028 dan jangka waktu perjanjian sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

***25. BANK LOAN** (Continued)*

***First Restructuring Credit** (Continued)*

Important restrictions regarding this credit agreement are: (Continued)
- *Band themselves as guarantors for debts or pledge company assets or pledge company assets to other parties.*
- *Obtain credit facilities or loans from banks or other institutions.*
- *Assign/assign to other parties, in whole or in part, any rights and obligations arising from the credit facilities of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya.*
- *The debtor is required to notify changes in management and shareholders and make changes to the capital structure, distribute dividends, and participate in other companies.*

Second Restructuring Credit

Based on Notarial Deed No. 31 dated August 25, 2025, drawn up before Aristiawan Dwi Putranto, S.H., M.Kn., concerning Addendum II to the Credit Agreement for KMK 1 Restructuring and KMK 2 Restructuring, the Company entered into a credit restructuring agreement for KMK 1 and KMK 2 with the following amendments:
1. *Credit facility with a limit of Rp239,801,655,518, consisting of:*
   a. Working Capital Loan Facility 1, maximum Rp119,900,827,759
   b. Working Capital Loan Facility 1, maximum Rp119,900,827,758
2. *The credit facility is non-revolvingThe credit facility is non-revolving*
3. *The purpose of the facility is for restructured working capital credit*
4. *loan interest of 8.5% per year*
5. *The credit facility term is until February 28, 2028, and the agreement term is until the outstanding amount has been fully paid to the bank under this agreement.*

25. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Restrukturisasi Kredit Kedua (Lanjutan)

6. Fasilitas ini dijaminkan dengan:
   - Sertifikat HGB No. 901/Rawasari
   - Sertifikat HGB No. 1022/ Cikini
   - Sertifikat HGB No. 01005/Rorotan
   - Sertifikat HGB No. 01011/Rorotan
   - Sertifikat HGB No. 03103/Rorotan
   - Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) No. 1133, 1226, 1210, 1200, 1182, 1180, 1211, 1183, 1171, 1164, 1163, 1158, 1157, 1201, 1145, 1146, 1152, 112, 1110, 1090, 1072, 1078, 1079, 1080, 1085, 985, 978, 992, 971, 998, 1021, 1212, Kedoya Utara.
7. Memelihara rasio keuangan sebagai berikut:
   - *Current ratio* minimal 1x
   - *Debt to equity ratio* maksimal sebesar 2,5x
   - *Debt service coverage ratio* minimal sebesar 100%

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 32 tanggal 29 Juni 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja dengan plafond kredit sebesar Rp100.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat revolving dan diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja untuk operasional Perusahaan, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 29 Juni 2023 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

***25. BANK LOAN** (Continued)*

***Second Restructuring Credit** (Continued)*

6. This facility is secured by:
   - *HGB Certificate No. 901/Rawasari*
   - *HGB Certificate No. 1022/Cikini*
   - *HGB Certificate No. 01005/Rorotan*
   - *HGB Certificate No. 01011/Rorotan*
   - *HGB Certificate No. 03103/Rorotan*
   - *Strata title certificate (SHMSRS) No. 1133, 1226, 1210, 1200, 1182, 1180, 1211, 1183, 1171, 1164, 1163, 1158, 1157, 1201, 1145, 1146, 1152, 112, 1110, 1090, 1072, 1078, 1079, 1080, 1085, 985, 978, 992, 971, 998, 1021, 1212, North Kedoya.*

7. Maintain the following financial ratios:
   - *Minimum current ratio 1x*
   - *The maximum debt to equity ratio is 2.5x*
   - *Minimum debt service coverage ratio of 100%*

Based on Notarial Deed No. 32 of Dr. Agung Iriantoro, S.H., M.H., dated June 29, 2022, the Company signed a Working Capital Credit facility agreement with a credit limit of IDR 100,000,000,000. The credit facility is revolving and is provided to provide additional working capital for the Company's operations. It bears interest at a rate of 8.50% per annum. The loan facility is valid until June 29, 2023, and the loan agreement is valid until the outstanding amount has been fully paid to the bank under this agreement.

25. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Restrukturisasi Kredit Kedua (Lanjutan)

Pembatasan penting mengenai perjanjian kredit ini adalah:
- Debitur tidak diperkenankan membayar/melunasi utang pemegang saham.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
- Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain.
- Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya.
- Debitur wajib memberitahukan perubahan pengurus dan pemegang saham dan melakukan perubahan struktur permodalan membagi dividen dan melakukan penyertaan modal pada perusahaan lain.

Hal-hal yang tidak boleh dilakukan debitur (*negative covenants*):
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan Debitur yang sudah atau belum dijaminkan ke Bank kepada pihak lain.
- Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari Bank atau lembaga lain.
- Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit DEBITUR.
- Menyewakan agunan yang sudah dijaminkan kepada BANK dan/atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka.

***25. BANK LOAN** (Continued)*

***Second Restructuring Credit** (Continued)*

Important restrictions regarding this credit agreement are:
- *The debtor is not permitted to pay/settle shareholder debts.*
- *Band themselves as guarantors for debts or pledge company assets or pledge company assets to other parties.*
- *Obtain credit facilities or loans from banks or other institutions.*
- *Assign/assign to other parties, in whole or in part, any rights and obligations arising from the credit facilities of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya.*
- *The debtor is required to notify changes in management and shareholders and make changes to the capital structure, distribute dividends, and participate in other companies.*

Restrictions on the debtor (negative covenants):
- *To bind itself as a guarantor of debt or to pledge the Debtor's assets—whether already pledged to the Bank or not—to any other party.*
- *To obtain credit facilities or loans from a bank or other financial institution.*
- *To assign or transfer, in whole or in part, to any other party any rights and obligations arising in connection with the DEBTOR's credit facility.*
- *To lease any collateral pledged to the BANK and/or to amend the lease term and/or to receive rental payments in advance.*

26. PENDAPATAN DITANGGUHKAN / *26. DEFFERED INCOME*

	2025	2024	
Hotel Veranda	33.833.333.303	37.333.333.307	*Hotel Veranda*
Hotel Mercure Cikini	10.324.820.925	10.324.820.925	*Hotel Mercure Cikini*
Cibubur Junction	--	31.122.430.653	*Cibubur Junction*
Jumlah	**44.158.154.228**	**78.780.584.885**	***Total***
Bagian Jangka Pendek	**--**	**(3.500.000.000)**	***Short-Term Section***
Bagian Jangka Panjang	**44.158.154.228**	**75.280.584.885**	***Long-Term Section***

Bangunan Hotel Veranda di Jl. Kyai Maja No. 63, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan pencatatan Aktiva Bangun serah Kelola (BTO) diatas tanah milik Perusahaan yang di atasnya dibangun hotel yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dan PT Graha Pakubuwono Kusuma sesuai Akta Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, SH No. 1 Tanggal 1 Februari 2012.

The Veranda Hotel building on Jl. Kyai Maja No. 63, Kebayoran Baru, Jakarta, is a Built-Transfer-Operate (BTO) asset registered on land owned by the Company, on which the hotel was built. This is a collaborative agreement between the Company and PT Graha Pakubuwono Kusuma, as stated in Notarial Deed No. 1 of Wenda Taurusita Amidjaja, SH, dated February 1, 2012.

Pada tanggal 31 Desember 2024 pendapatan ditangguhkan atas Bangunan Cibubur Junction, Hotel Mercure merupakan hasil perhitungan atas aset kerja sama operasi dengan sistem BOT atas bangunan yang akan diterima oleh Perusahaan pada akhir masa kerja sama. Nilai bangunan ditentukan dengan menghitung nilai sekarang dari nilai wajar aset tersebut pada saat akan diserahterimakan, yakni pada akhir masa kerja sama (Catatan 9).

As of December 31, 2024 deferred revenue for the Cibubur Junction Building and Mercure Hotel represents the calculation of joint operation assets under the BOT system for the building to be received by the Company at the end of the cooperation period. The value of the building is determined by calculating the present value of the fair value of the asset at the time of handover, which is at the end of the cooperation period (Note 9).

27. IMBALAN PASCAKERJA / *27. POST-EMPLOYMENT BENEFITS*

Dana Pesangon / *Severance Pay Fund*

Perusahaan menyelenggarakan Program Pengelolaan Dana Pesangon (PPDP) untuk semua karyawan yang memenuhi syarat yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Bank Rakyat Indonesia.

The Company provides a Severance Pay Management Program (PPDP) for all eligible employees, managed by the Bank Rakyat Indonesia Financial Institution Pension Fund (DPLK).

27. IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan) / *27. POST-EMPLOYMENT BENEFITS (Continued)*

Liabilitas Imbalan Kerja / *Employee Benefits Liability*

Liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian ditentukan melalui perhitungan aktuaria independent KKA Setya Widodo sedangkan untuk tahun 2024 dihitung oleh KKA Nandi dan Sutama berdasarkan laporannya masing-masing tanggal 8 April 2026 dan 13 Maret 2025.

The employee benefit liability recognized in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, was determined through independent actuarial calculations by KKA Setya Widodo, while for 2024, it was calculated by KKA Nandi dan Sutama based on their reports dated April 8, 2026, and March 13, 2025, respectively.

Asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The key assumptions used in calculating employee benefit liabilities as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

	Asumsi-Asumsi Utama/ *Key Assumptions*	
Usia Pensiun Normal	56 tahun/56 years	*Normal Retirement Age*
Tingkat Diskonto Tahunan	6,66% & 4,58% pada tahun 2025 dan 7.12% & 6.69% pada tahun 2024/ *6,66% & 4,58% in 2025 and 7.12% & 6.69% in 2024*	*Annual Discount Rate*
Tingkat Kenaikan Gaji Tahunan	5% pada tahun 2025 dan 5% pada tahun 2024/ *5% in 2025 and 5% in 2024*	*Annual Salary Increment Rate*
Tabel Mortalitas	TMI IV (2019) / *TMI IV (2019)*	*Mortality Table*
Tingkat Pengembalian Aset Program yang Diharapkan	6,66% pada tahun 2025 dan 7,12% pada tahun 2024/ *6.66% in 2025 and 7.12% in 2024*	*Expected Rate of Return on Program Assets*
Tingkat cacat	10% dari TMI IV (2019)/ *10% from TMI IV (2019)*	*Disability Rate*

Metode valuasi aktuaria sesuai dengan aturan pada PSAK No. 219, dalam perhitungan kewajiban kini, biaya jasa kini serta biaya jasa lalu (past service cost) menggunakan metode projected unit credit method (PUC). Berdasarkan metode ini, manfaat imbalan kerja diakui secara prorata sesuai jasa atau dengan kata lain manfaat/imbalan dibagi tahun jasa, menganggap setiap periode jasa akan menghasilkan satu unit tambahan manfaat/imbalan dan mengukur setiap unit secara terpisah untuk menghasilkan kewajiban final.

The actuarial valuation method, in accordance with PSAK No. 219, calculates the current obligation, current service cost, and past service cost using the projected unit credit (PUC) method. Under this method, employee benefit benefits are recognized pro-rata based on service, or in other words, the benefits/rewards are divided by the years of service, assuming each period of service will generate one additional unit of benefit/rewards, and measuring each unit separately to determine the final obligation.

27. IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan) / *27. POST-EMPLOYMENT BENEFITS (Continued)*

a. Beban imbalan kerja bersih / *a. Net employee benefit expense*

Rincian beban imbalan kerja Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Details of the Company's employee benefits expenses for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Biaya jasa kini	1.933.011.834	1.294.002.983	*Current service cost*
Biaya bunga	650.948.487	658.149.359	*Interest cost*
Harapan dari Hasil Investasi	(66.894.248)	(106.990.544)	*Expected investment returns*
Biaya jasa lalu yang belum diakui	1.064.721.921	(293.673.690)	*Unrecognized past service cost*
Biaya jasa lalu yang telah diakui	--	545.072.075	*Recognized past service cost*
Dampak Kurtailmen/Penyelesaian	(362.921.955)	(992.659.717)	*Impact of Curtailment/Settlement*
Selisih Pembayaran atas Aset Program	32.681.637	--	*Excess Payment on Plan Assets*
Selisih Imbalan Kerja yang Dicatat pada Beban	198.842.319	38.025.640	*Difference employee benefit recorded at expenses*
Jumlah	**3.450.389.995**	**1.141.926.106**	***Total***

b. Mutasi kewajiban imbalan kerja / *b. Mutation of employee benefit obligations*

Mutasi kewajiban imbalan kerja Perusahaan pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The Company's employee benefit obligations movements as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Kewajiban imbalan kerja - awal tahun	8.225.156.277	8.198.733.558	*Employee benefit obligations - beginning of the year*
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	3.450.389.995	1.141.926.107	*Employee benefit expenses recognized in the current year*
Iuran Perusahaan	(1.000.000.000)	--	*Company contributions*
Realisasi pembayaran manfaat	(727.709.642)	(172.784.762)	*Realized Benefit Payments*
Beban/ (Pendapatan) komprehensif lain	382.966.366	(942.718.626)	*Other comprehensive income*
Saldo Akhir Periode	**10.330.802.996**	**8.225.156.277**	***Balance at The End of Period***

Jumlah kewajiban imbalan kerja dari entitas anak yang menjadi bagian Perusahan pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The total employee benefit obligations of the subsidiaries that are part of the Company as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

27. IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

c. Pendapatan komprehensif lain

Mutasi pendapatan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

27. POST-EMPLOYMENT BENEFITS (Continued)

c. Other comprehensive income

Movements in other comprehensive income for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Perusahaan			*Company*
Saldo Awal	4.783.885.803	5.574.204.611	*Beginning balance*
Kerugian (Keuntungan) aktuaria	382.966.366	(790.318.808)	*Actuarial losses (gains)*
Saldo Akhir	**5.166.852.169**	**4.783.885.803**	***Ending Balance***

28. PROVISI LITIGASI

Perusahaan menerima gugatan wanprestasi (Ingkar Janji) atas penjualan tanah yang terletak di Jl. Pondok Kelapa Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, Seluas 1.936 m² berdasakan Nomor Perkara 296/Pdt.G/2017/ PN. Jkt.Pst, dengan penggugat ahli waris dari Hj. Fatmah Abdullah Hariz. Perusahaan sebagai tergugat, dinyatakan menang pada tingkat Pengadilan Negeri sebagaimana putusan pada tanggal 27 Maret 2018. Selanjutnya gugatan dilanjutkan melalui banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Nomor Perkara 434/PDT/2018/PT.DKI. Melalui putusan tanggal 4 September 2018, Perusahaan dinyatakan menang. Pihak lawan selanjutnya mengajukan peninjauan kembali melalui Mahkamah Agung berdasarkan Nomor Perkara 69/PK/Pdt/2022. Dari putusan Mahkamah Agung pada tanggal 23 Februari 2022, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pihak penggugat, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri dan menyatakan Perusahaan telah melakukan wan prestasi atas penjualan tanah serta menghukum Perusahaan untuk melakukan pembayaran ganti kerugian sebesar Rp8.001.488.000 ditambah bunga 6% per tahun sejak diajukan gugatan. Saat ini, Perusahaan masih dalam proses melakukan Aanmaning. Atas putusan ini, Perusahaan telah membentuk provisi litigasi sebesar Rp8.001.488.000 yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Desember 2025 dan 2024.

28. LITIGATION PROVISION

The Company received a lawsuit for breach of contract (Broken Promise) regarding the sale of land located on Jl. Pondok Kelapa, Pondok Kelapa Village, Duren Sawit District, East Jakarta, covering an area of 1,936 m² under Case Number 296/Pdt.G/2017/ PN. Jkt.Pst, with the plaintiffs being the heirs of Hj. Fatmah Abdullah Hariz. The Company, as the defendant, was declared victorious at the District Court level, as decided on March 27, 2018. The lawsuit was subsequently appealed to the DKI Jakarta High Court under Case Number 434/PDT/2018/PT.DKI. Through a decision dated September 4, 2018, the Company was declared victorious. The opposing party subsequently filed a judicial review with the Supreme Court under Case Number 69/PK/Pdt/2022. Based on the Supreme Court's decision on February 23, 2022, the Supreme Court granted the plaintiff's petition for judicial review, overturning the High Court's decision, which upheld the District Court's decision, and declaring the Company to be in default of its obligations regarding the sale of land. The Supreme Court also ordered the Company to pay compensation of Rp8,001,488,000 plus interest at 6% per annum from the date of filing the lawsuit. Currently, the Company is in the process of conducting the Aanmaning (prevention). Based on this decision, the Company has established a litigation provision of Rp8,001,488,000, which is presented in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025 and 2024.

29. MODAL / *29. CAPITAL*

	2025	2024	
PENYERTAAN MODAL DAERAH (PMD)			***REGIONAL CAPITAL CONTRIBUTION***
Modal Dasar	10.000.000.000.000	10.000.000.000.000	*Share Capital*
Modal belum Disetor	(4.375.000.000.000)	(4.375.000.000.000)	*Unpaid Capital*
Modal telah Disetor	**5.625.000.000.000**	**5.625.000.000.000**	***Paid Capital***
Modal telah disetor terdiri atas:			*The paid-in capital consists of:*
PMP Perda No.2/1982 Jo. No. 6/1990	47.218.565.236	47.218.565.236	*PMP Regional Regulation No. 2/1982 Jo. No. 6/1990*
PMP *Privelege* Pemda DKI atas Pembebasan tanah di Segitiga Senen	18.754.183.000	18.754.183.000	*PMP Privilege DKI Regional Government for land acquisition in the Senen Triangle*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1914 Tahun 2013 No. 1914 Tahun 2013 tentang Pemenuhan Penyertaan Modal Pemerintah Tahun 2013	130.000.000.000	130.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1914 of 2013 concerning Fulfillment Government Capital Participation in 2013*
Aset Tetap Tanah Rawa Bilal	30.022.600	30.022.600	*Fixed Assets of Bilal Swamp Land*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1189 Tahun 2014	200.000.000.000	200.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1189 of 2014*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1879 Tahun 2014	543.000.000.000	543.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1879 of 2014*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2312 Tahun 2017	125.000.000.000	125.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 2312 of 2017*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1851 Tahun 2018	935.997.229.164	935.997.229.164	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1851 of 2018*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 405 Tahun 2019	1.450.000.000.000	1.450.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 405 of 2019*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1684 Tahun 2019	800.000.000.000	800.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1684 of 2019*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1060 Tahun 2020	450.000.000.000	450.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1060 of 2020*
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1062 Tahun 2020	500.000.000.000	500.000.000.000	*Decree of the Governor of Jakarta No. 1062 of 2020*
Perjanjian Investasi Tahun 2021 Nomor 2186/-071.242 1511/-072.1	175.000.000.000	175.000.000.000	*Investment Agreement of 2021 Number 2186/-071.242 1511/-072.1*
Perjanjian Investasi Tahun 2022 Nomor 535/-071.241 776/-072.26	250.000.000.000	250.000.000.000	*Investment Agreement of 2021 Number 535/-071.241 776/-072.26*
Jumlah	**5.625.000.000.000**	**5.625.000.000.000**	***Total***

30. SALDO LABA / *30. RETAINED EARNINGS*

	2025	2024 *)	
Saldo awal	(296.364.778.883)	(63.349.396.084)	*Beginning Balance*
Dampak Penyajian Kembali	--	(238.319.251.483)	*Restatement Impact*
Laba/(rugi) tahun berjalan	21.875.714.092	16.950.740.987	*Profit/(Loss) for the Year*
Sub Jumlah	**(274.489.064.791)**	**(284.717.906.580)**	***Subtotal***
Penyesuaian	(2.912.207.752)	(11.646.872.303)	*Adjustments*
Saldo Akhir	**(277.401.272.543)**	**(296.364.778.883)**	***Ending Balance***

*)Disajikan kembali/*As Restated* (Catatan/*Notes* 43)

30. SALDO LABA (Lanjutan)

Penyesuaian saldo laba masing-masing sebesar Rp11.646.872.303 pada tahun 2024 dan Rp2.912.207.752 pada tahun 2025 terdiri dari:

- Penyesuaian dana sosial, pensiun dan lainnya sebesar Rp78.763.925.626 pada tahun 2024 dan sebesar Rp26.138.667.301 pada tahun 2025. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pembinaan Usaha Milik Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 tahun 2023 tanggal 30 November 2023, tentang Pengesahan Laporan Tahunan Tahun Buku 2022, menetapkan Penggunaan laba bersih tahun buku 2022 sebagai dana Cadangan dan Keputusan Kepala Badan Pembinaan Usaha Milik Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 tahun 2025 tanggal 18 Juli 2025, tentang Pengesahan Laporan Tahunan Tahun Buku 2024, menetapkan Penggunaan laba bersih tahun buku 2024 sebagai dana cadangan.
- Penambahan laba dibatasi penggunaaanya masing-masing sebesar Rp67.117.053.323 pada tahun 2024 dan Rp23.226.459.549 pada tahun 2025

Dasar pembagian laba adalah Perda DKI Jakarta No. 2 tanggal 20 Maret 1982 dan perubahannya Perda No. 6 tanggal 5 November 1990 yang telah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri No. 539.31-129 tanggal 7 Februari 1991:

Setoran Pendapatan Asli Daerah (PAD) : 40% dari laba bersih
Cadangan umum : 30% dari laba bersih
Jasa produksi : 15% dari laba bersih
Dana sosial dan pensiun : 15% dari laba bersih

Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah terdapat perubahan penggunaan laba BUMD sebagaimana tercantum dalam Bab VIII tentang Penggunaan Laba BUMD.

***30. RETAINED EARNINGS** (Continued)*

Adjustments to retained earnings amounting to Rp11,646,872,303 in 2024 and Rp2,912,207,752 in 2025 consist of:

- *Adjustments related to social and pension funds amounting to Rp78,763,925,626 in 2024 and Rp26,138,667,301 in 2025. Based on the Decree of the Head of the Regional-Owned Enterprise Development Agency of the Special Capital Region of Jakarta Province No. 11 of 2023 dated November 30, 2023, regarding the approval of the 2022 Annual Report, the utilization of net profit for the 2022 financial year was determined to be allocated as reserves. Furthermore, based on Decree No. 11 of 2025 dated July 18, 2025, regarding the approval of the 2024 Annual Report, the utilization of net profit for the 2024 financial year was also determined to be allocated as reserves.*
- *Increase in appropriated retained earnings amounting to Rp67,117,053,323 in 2024 and Rp23,226,459,549 in 2025.*

The basis for profit sharing is DKI Jakarta Regional Regulation No. 2 dated March 20, 1982, and its amendment, Regional Regulation No. 6 dated November 5, 1990, which was ratified by the Minister of Home Affairs No. 539.31-129 dated February 7, 1991:

Regional Original Revenue (ROR): 40% of net profit
General Reserves: 30% of net profit
Production Services: 15% of net profit
Social and Pension Funds: 15% of net profit

With the issuance of Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 54 of 2017 concerning Regionally-Owned Enterprises, there are changes to the use of Regionally-Owned Enterprises' profits, as stated in Chapter VIII concerning the Use of Regionally-Owned Enterprises' Profits.

31. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI / *31. NON-CONTROLLING INTERESTS*

	2025	2024*)	
YKK Sarana Jaya	405.712.370	261.280.638	*YKK Sarana Jaya*
Jumlah	**405.712.370**	**261.280.638,00**	***Total***

*) Disajikan Kembali / *As restated (Catatan/ Notes 43)*

32. PENDAPATAN / *32. REVENUE*

	2025	2024	
Land Bank			***Land Bank***
Legalisasi dan Rekomendasi	8.595.296.970	12.294.473.548	*Legalization and Recommendations*
Sewa Lahan di Rorotan	2.448.698.348	1.187.481.996	*Land Lease in Rorotan*
Tanah dan Bangunan Pulo Jahe	--	2.700.000.000	*Land and Buildings – Pulo Jahe*
Sub Jumlah	**11.043.995.318**	**16.181.955.544**	***Sub Total***
Properti			***Properti***
Hotel Novotel	90.988.411.837	96.448.151.467	*Hotel Novotel*
Cibubur Junction	82.570.171.179	18.391.781.432	*Cibubur Junction*
Gedung Sarana Jaya	14.800.450.897	12.984.020.785	*Gedung Sarana Jaya*
Naya Cikini	9.466.779.024	9.376.521.918	*Naya Cikini*
Atrium	6.001.571.496	6.675.388.529	*Atrium*
Hotel Veranda	4.168.000.004	4.130.000.004	*Hotel Veranda*
Pondok Kelapa Town Square	3.178.171.159	3.531.365.451	*Pondok Kelapa Town Square*
Hotel Mercure Cikini	2.666.199.360	2.486.444.100	*Hotel Mercure Cikini*
Naya Pramuka	1.856.451.964	1.531.613.008	*Naya Pramuka*
Naya Menteng	936.856.587	10.240.000	*Naya Menteng*
Kemari Menteng	908.888.892	908.888.892	*Kemari Menteng*
Gedung Eks Jaya Gas	540.540.540	540.000.000	*Gedung Eks Jaya Gas*
Annora Fine living	378.000.000	418.833.331	*Annora Fine living*
Wang Residence	368.006.761	282.702.696	*Wang Residence*
Palma Citra	270.893.547	56.380.673.037	*Palma Citra*
Mall Ikan Pejompongan	--	134.166.669	*Mall Ikan Pejompongan*
Sub Jumlah	**219.099.393.247**	**214.230.791.319**	***Sub Total***
Housing			***Housing***
Nuansa Pondok Kelapa (Penjualan)	3.547.301.981	3.776.142.878	*Nuansa Pondok Kelapa (Sales)*
Nuansa Pondok Kelapa (Pengelolaan)	3.273.182.089	3.392.659.731	*Nuansa Pondok Kelapa (Management)*
Nuansa Cilangkap (Penjualan)	931.752.394	18.087.119.640	*Nuansa Cilangkap (Sales)*
Nuansa Cilangkap (Pengelolaan)	--	62.493.964	*Nuansa Cilangkap (Management)*
Sub Jumlah	**7.752.236.464**	**25.318.416.213**	***Sub Total***
Infrastruktur			***Infrastruktur***
JPM	6.564.478.574	6.596.906.231	*JPM*
Fasilitas Segitiga Senen	703.099.932	722.763.348	*Senen*
Warna Jaya Paint	461.744.508	290.415.856	*Warna Jaya Paint*
Sub Jumlah	**7.729.323.014**	**7.610.085.435**	***Sub Total***

32. PENDAPATAN (Lanjutan) / *32. REVENUE (Continued)*

	2025	2024	
Pendapatan - SWP			***Revenue - SWP***
Jasa Outsourching	46.341.908.234	57.153.081.165	*Outsourcing Services*
Sarana Square	8.408.016.971	6.353.746.474	*Sarana Square*
Pendapatan Parkir	5.609.867.388	7.246.446.317	*Parking Revenue*
Pengelolaan Gedung	1.516.427.523	2.009.440.327	*Building Management*
Pengembangan IT	444.415.447	918.959.431	*IT Development*
L'Avenue	175.420.000	11.261.261	*L'Avenue*
Diklat	145.641.552	5.811.112.502	*Training*
Kuliner	--	392.283.416	*Culinary*
Sub Jumlah	**62.641.697.115**	**79.896.330.893**	***Sub Total***
Jumlah	**308.266.645.158**	**343.237.579.404**	***Total***

Pendapatan tanah dan bangunan Pulo Jahe adalah penjualan atas ruko di kawasan CBD Pulo Jahe berdasarkan PPJB Ahmad Budiono

Pulo Jahe's land and building revenue comes from the sale of shophouses in the Pulo Jahe CBD area based on Ahmad Budiono's PPJB.

Penjualan Apartemen Menara Kanaya Nuansa Cilangkap sampai dengan 31 Desember 2025 dan 2024 sebanyak 1 unit dan 135 unit apartemen dari total 868 unit, pendapatan dan beban pokok penjualan tersebut diakui pada laporan keuangan KSO Nuansa Cilangkap.

Sales of the Nuansa Cilangkap Tower Kanaya Apartments by December 31, 2025 and 2024, amounted to 1 unit and 135 units apartments out of a total of 868 units. The revenue and cost of sales are recognized in the KSO Nuansa Cilangkap financial statements.

Penjualan Apartemen Menara Samawa Nuansa Pondok Kelapa sampai dengan 31 Desember 2024 sebanyak 743 unit dari total 780 unit dan pada tahun 2025 terdapat *buyback* sebanyak 6 unit apartemen. Penjualan Apartemen Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa sampai dengan 31 Desember 2024 sebanyak 311 dari total 1.118 unit.

Sales of apartment units at Menara Samawa Nuansa Pondok Kelapa as of December 31, 2024 amounted to 743 units out of a total of 780 units, and in 2025 there was a buyback of 6 apartment units. Sales of apartment units at Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa as of December 31, 2024 amounted to 311 units out of a total of 1,118 units.

Pendapatan Palma Citra merupakan pendapatan atas serah terima bangunan Apartemen Palma Citra di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan pada akhir masa konsesi BOT yang selesai di bulan janauri 2024 dari PT Bima Sarana Perkasa.

Palma Citra's revenue represents revenue from the handover of the Palma Citra Apartment building on Jalan Gatot Subroto, South Jakarta, at the end of the BOT concession period, which expired in January 2024, from PT Bima Sarana Perkasa.

Pendapatan Pulo Jahe CBD merupakan pendapatan persewaan hunian berupa ruko di Pulo Jahe.

Pulo Jahe CBD income is income from residential rentals in the form of shophouses in Pulo Jahe.

32. PENDAPATAN (Lanjutan)

Pendapatan Hotel Veranda merupakan pengakuan pendapatan kerja sama pengelolaan berdasarkan pola Bangun Serah Guna dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma. Nilai pendapatan adalah nilai penyerahan bangunan yang diakui secara proporsional selama 20 tahun dan pembayaran kompensasi masa pengelolaan selama 20 tahun.

Pendapatan Hotel Mercure Cikini merupakan pengakuan pendapatan kerja sama berdasarkan pola Bangun Guna Serah dengan PT Imesco Sejahtera Utama di mana nilai pendapatan adalah nilai kompensasi pengelolaan selama 20 tahun.

Pendapatan Gedung Sarana Jaya merupakan pendapatan sewa dari total area gedung dengan PT Getraco Utama.

Pendapatan Naya Pramuka merupakan pendapatan dari persewaan gedung yang diperuntukan untuk perkantoran di Jalan Rawamangun No.59, Jakarta Pusat.

Pendapatan Naya Cikini merupakan pendapatan dari persewaan gedung yang diperuntukan untuk perkantoran di Jalan Cikini Raya No. 42, Jakarta Pusat.

Pendapatan Naya Menteng merupakan pendapatan dari persewaan gedung yang diperuntukan untuk perkantoran di Jalan Cikini Raya No. 84-86, Jakarta Pusat.

Pendapatan Fasilitas STS merupakan pendapatan atas perjanjian Perusahaan dengan PT Plaza Adika Lestari, sesuai dengan perjanjian No. 0094/PAL/LGL/LT-KSTS/IV/2020 dan 333/-1.712 tanggal 14 April 2020 tentang Perjanjian Pengelolaan Fasilitas Lingkungan Terbuka Komplek Segitiga Senen.

***32. REVENUE** (Continued)*

The Veranda Hotel's revenue represents revenue recognized from a management partnership under a Build-Transfer-Operate agreement with PT Graha Pakubuwono Kusuma. The revenue represents the building's transfer value, which is recognized proportionally over 20 years and compensation payments for the 20-year management period.

Mercure Cikini Hotel's revenue represents revenue from a partnership under a Build-Operate-Transfer agreement with PT Imesco Sejahtera Utama, where the revenue represents management compensation for 20 years.

Sarana Jaya Building's income is rental income from the total building area with PT Getraco Utama.

Naya Pramuka's income comes from renting a building designated for office use at Jalan Rawamangun No. 59, Central Jakarta.

Naya Cikini's income comes from the rental of a building designated for office use at Jalan Cikini Raya No. 42, Central Jakarta.

Naya Menteng's revenue comes from the rental of a building designated for office use at Jalan Cikini Raya No. 84-86, Central Jakarta.

STS Facility Revenue represents revenue from the Company's agreement with PT Plaza Adika Lestari, in accordance with Agreement No. 0094/PAL/LGL/LT-KSTS/IV/2020 and 333/-1.712 dated April 14, 2020, concerning the Management Agreement for the Segitiga Senen Complex Open Space Facility.

32. PENDAPATAN (Lanjutan)

Pendapatan Jembatan Penyeberangan Multiguna Tanah Abang adalah penerimaan sewa sebanyak 446 unit kios pada area penghubung antar moda transportasi Transjakarta dengan Stasiun Kereta Api dan Pusat Perdagangan Tanah Abang di Jalan Jatibaru Raya, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan merupakan dalam area pengembangan Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

Pendapatan Mall Atrium Senen merupakan pendapatan yang dihitung secara proporsional atas sewa jangka panjang Mall Atrium Senen Jalan Senen Raya, Jakarta Pusat yang telah diterima dimuka dan diakui pendapatan dimulai tahun 2017 sampai dengan 2037, dan pengakuan penyerahan Gedung Mall Atrium Senen dengan nilai penyerahan sebesar Rp122.598.554.712 diakui proporsional selama 20 tahun sejak berakhirnya masa kerja sama Bangun Guna Serah dengan PT Plaza Adika Lestari pada tahun 2002 sampai dengan tahun 2022.

Pendapatan Pondok Kelapa Town Square (POKETS) merupakan pendapatan sewa bangunan oleh tenant pusat perbelanjaan pada di Mall Pondok Kelapa Town Square Jalan Pondok Kelapa Raya, Jakarta Timur.

***32. REVENUE** (Continued)*

Revenue from the Tanah Abang Multipurpose Pedestrian Bridge comes from rental income from 446 kiosks located in the connecting area between Transjakarta transportation modes and the Tanah Abang Train Station and Trade Center on Jalan Jatibaru Raya, Tanah Abang, Central Jakarta, within the Tanah Abang Primary Center (SPTA) development area.

Atrium Senen Mall's revenue is calculated proportionally from the long-term lease of Atrium Senen Mall on Jalan Senen Raya, Central Jakarta, which has been received in advance and recognized from 2017 to 2037. The transfer of the Atrium Senen Mall building with a transfer value of Rp122,598,554,712 is recognized proportionally over 20 years from the end of the Build Operate Transfer agreement with PT Plaza Adika Lestari from 2002 to 2022.

Pondok Kelapa Town Square (POKETS) Revenue is the building rental income of tenants at the Pondok Kelapa Town Square Mall on Jalan Pondok Kelapa Raya, East Jakarta.

32. PENDAPATAN (Lanjutan)

Pendapatan Cibubur Junction merupakan pengakuan pendapatan atas kerja sama berdasarkan pola Bangun Guna Serah dengan PT Cibubur Utama di Mall Cibubur Junction di Jalan Jambore, Jakarta Timur, pendapatan adalah nilai kompensasi pengelolaan selama 20 tahun dan pengakuan proporsi atas nilai uang muka yang telah diterima.

Pendapatan Jasa Rekomendasi dan Legalisasi merupakan pendapatan atas penerbitan Surat Keterangan/Rekomendasi dan pemohon dikenakan biaya administrasi berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 31 Tahun 2015 tanggal 26 Juni 2015 tentang Prosedur Pemberian dan Persyaratan Administrasi Penerbitan Surat Keterangan/Rekomendasi atas tanah diatas bidang tanah sertifikat hak pengelolaan atas nama PD Pembangunan Sarana Jaya, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan Bukti Kepemilikan atas tanah dan atau bangunan lainnya yang dikeluarkan oleh PD Pembangunan Sarana Jaya untuk keperluan Peralihan Hak, Perpanjangan Hak dan Pembebanan Hak Tanggungan.

Pendapatan Jasa Pengawasan dan Jasa Manajemen adalah pendapatan diluar kompensasi masa pengelolaan yang merupakan bagian dari perjanjian kerja sama pengelolaan dengan pola bangun kelola serah dalam Perjanjian Hotel Veranda, Mall Cibubur Junction, Mall Atrium Senen, Hotel Mercure Cikini.

32. REVENUE *(Continued)*

Cibubur Junction's revenue represents revenue recognized from a Build-Operate-Transfer agreement with PT Cibubur Utama at the Cibubur Junction Mall on Jalan Jambore, East Jakarta. The revenue represents the management compensation for 20 years and the proportional recognition of the down payment received.

Recommendation and Legalization Fee Income is income from the issuance of Certificates/Recommendations, and applicants are subject to an administration fee based on Decree of the Board of Directors of the Sarana Jaya Development Company Number 31 of 2015 dated June 26, 2015, concerning the Procedures for Granting and Administrative Requirements for Issuing Certificates/Recommendations for land on land parcels with management rights certificates in the name of PD Pembangunan Sarana Jaya, Land Use Designation Permits (SIPPT), and other proof of ownership of land and/or buildings issued by PD Pembangunan Sarana Jaya for the purposes of Transfer of Rights, Extension of Rights, and Encumbrance of Mortgages.

Supervision and Management Fees Income is income outside of management compensation, which is part of the management cooperation agreement with a build-operate-transfer model in the Veranda Hotel Agreement, Cibubur Junction Mall, Atrium Senen Mall, and Mercure Cikini Hotel.

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *33. COST OF REVENUES*

	2025	2024	
Land Bank			***Land Bank***
Sewa Lahan di Rorotan	231.692.796	94.748.196	*Land Lease in Rorotan*
CBD Pulo Jahe	--	720.857.036	*CBD Pulo Jahe*
Sub Jumlah	**231.692.796**	**815.605.232**	***Sub Total***
Properti			***Property***
Hotel Novotel	69.049.069.767	62.124.494.429	*Hotel Novotel*
Palma Citra	7.481.051.489	18.504.552.165	*Palma Citra*
Cibubur Junction	5.079.778.112	--	*Cibubur Junction*
Pondok Kelapa Town Square (POKETS)	5.071.966.526	5.161.792.411	*Pondok Kelapa Town Square (POKETS)*
Naya Cikini	4.457.250.431	2.305.933.723	*Naya Cikini*
Gedung Sarana Jaya	2.693.807.974	3.975.464.844	*Gedung Sarana Jaya*
Naya Menteng	2.602.409.998	1.901.788.642	*Naya Menteng*
Naya Pramuka	2.181.442.133	1.866.758.979	*Naya Pramuka*
Kemari Menteng	882.811.457	1.546.606.132	*Kemari Menteng*
Hotel Veranda	793.333.337	2.100.000.004	*Hotel Veranda*
Gedung Sarana Jaya Tebet	296.125.288	--	*Gedung Sarana Jaya Tebet*
Wang Residence (Sewa)	95.601.704	180.074.295	*Wang Residence (Rent)*
Annora Fine Living (Sewa)	91.233.512	223.601.377	*Annora Fine Living (Rent)*
Eks. Jaya Gas	54.054.048	54.000.000	*Eks. Jaya Gas*
Atrium	--	700.000	*Atrium*
Sub Jumlah	**100.829.935.776**	**99.945.767.001**	***Sub Total***
Housing			***Housing***
Nuansa Pondok Kelapa (Pengelolaan)	8.050.477.681	9.378.557.003	*Nuansa Pondok Kelapa (Management)*
Nuansa Pondok Kelapa (Penjualan)	4.564.920.885	3.563.631.343	*Nuansa Pondok Kelapa (Sales)*
Nuansa Cilangkap (Penjualan)	212.418.364	26.755.626.875	*Nuansa Cilangkap (Sales)*
Nuansa Cilangkap (Pengelolaan)	--	94.029.465	*Nuansa Cilangkap (Management)*
Sub Jumlah	**12.827.816.930**	**39.791.844.686**	***Sub Total***
Infrastruktur			***Infrastructure***
JPM	4.528.556.404	5.746.581.201	*JPM*
Warna Jaya Paint	553.928.258	228.855.509	*Warna Jaya Paint*
Sub Jumlah	**5.082.484.662**	**5.975.436.710**	***Sub Total***
Beban Pokok Pendapatan			***Cost of Revenue***
PT Saranawisesa Properindo			***PT Saranawisesa Properindo***
Jasa Outsourcing	44.185.042.229	65.840.093.566	*Outsourcing Service*
Pengelolaan Gedung	6.690.571.931	5.522.213.716	*Building Management*
Parkir	5.502.140.362	7.106.813.577	*Parking*
Pengembangan IT	326.004.445	821.358.401	*IT Development*
L'Avenue	292.347.491	169.102.522	*L'Avenue*
Kuliner	--	41.200.000	*Culinary*
Diklat	--	38.546.273	*Training*
Sub Jumlah	**56.996.106.458**	**79.539.328.055**	***Sub Total***
Jumlah	**175.968.036.622**	**226.067.981.684**	***Total***

34. BEBAN PEMASARAN / *34. MARKETING EXPENSES*

	2025	2024	
Biaya Pemasaran			***Marketing Expenses***
Beban marketing	390.145.736	749.579.313	*Marketing expenses*
Beban operasional	24.880.688	11.920.390	*Operating expenses*
Komisi Penjualan	--	6.567.272	*Sales commissions*
Jumlah	**415.026.424**	**768.066.975**	***Total***

35. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *35. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

	2025	2024	
Beban Umum dan Administrasi			***General & Administrative Expenses***
Beban pegawai	57.399.497.164	53.603.532.814	*Personnel expenses*
Beban umum	12.517.398.847	12.506.317.403	*General expenses*
Beban penyusutan dan amortisasi	10.815.970.395	12.160.328.676	*Depreciation and amortization expenses*
Beban kantor	4.531.296.942	3.195.615.834	*Office expenses*
Beban pemeliharaan dan perbaikan	1.039.117.438	437.038.052	*Maintenance and repair expenses*
Beban pajak	261.800.521	258.370.434	*Tax expenses*
Jumlah	**86.565.081.307**	**82.161.203.213**	***Total***

36. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN / *36. OTHER INCOME/(EXPENSE)*

	2025	2024	
Pendapatan Lain-lain			***Other Income***
Jasa giro	1.715.764.139	1.817.685.372	*Current Account Services*
Penjualan Aset Tetap	344.565.445	--	*Sales of Fixed Assets*
Lain-lain	2.516.306.156	2.825.977.209	*Others*
Beban Lain-lain			***Other Expense***
Biaya bunga pembiayaan	(10.775.235.292)	(12.686.212.928)	*Financing interest expense*
Pajak Final	(10.583.139.502)	(3.610.050.887)	*Final Tax*
Rugi atas operasi bersama	(491.061.907)	(537.748.388)	*Loss on joint operations*
Cadangan kerugian piutang	(9.338.001)	(2.152.817.616)	*Allowance for doubtful accounts*
Lain-lain	(651.687.375)	(1.094.447.565)	*Others*
Jumlah	**(17.933.826.336)**	**(15.437.614.803)**	***Total***

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu risiko nilai tukar mata uang asing), risiko likuiditas, manajemen pemodalan, dan risiko terkait aset. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan risk appetite Grup. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

a. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa *counterparty* tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Grup dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi.

Risiko kredit atas penempatan rekening koran dan deposito dikelola oleh manajemen usaha dengan kebijakan Grup. Grup memilih menempatkan dananya pada bank-bank terkemuka yang telah memiliki reputasi yang baik. Investasi atas kelebihan dana dibatasi untuk tiap-tiap bank dan kebijakan ini dievaluasi setiap tahun oleh manajemen.

Pembatasan tersebut ditetapkan untuk meminimalkan risiko konsentrasi kredit sehingga mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank-bank tersebut.

37. FINANCIAL RISKS MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

In their daily business activities, the Group is exposed to risks. The main risks facing by the Group arising from their financial instruments are credit risk, market risk (i.e. foreign exchange rate risk), liquidity risk, capital management, and risks related to assets. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks for the Group, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and Group's risk appetite. The Group regularly reviews their risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.

a. Credit Risk Management

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group is exposed to credit risk from its operating activity.

Credit risk arising from replacements of current accounts and deposits is managed in accordance with the Group's policy. The Group opted to place its fund in leading and reputable banks. Investments of surplus funds are limited for each bank and reviewed annually by the management.

Such limits are set to minimize to concentration of credit risk and therefore mitigate financial loss through potential failure of the banks.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Manajemen Risiko Kredit (Lanjutan)

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Grup pada 31 Desember 2025 dan 2024:

37. FINANCIAL RISKS MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (Continued)

a. Credit Risk Management (Continued)

The following table provides information regarding the maximum credit risk exposure of the Group as of December 31, 2025 and 2024:

	2025	2024	
Aset Keuangan Lancar			***Current Financial Assets***
Kas dan Setara Kas	80.776.215.395	80.776.215.395	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha - Pihak Berelasi	11.626.577.830	20.690.783.975	*Trade Receivables - Related Parties*
Piutang Usaha - Pihak ketiga	57.199.487.694	82.931.241.133	*Trade Receivables - Third Parties*
Piutang Lain-Lain - Pihak Berelasi	1.157.442.606	1.157.442.606	*Others Receivables - Related Parties*
Piutang Lain-Lain - Pihak Ketiga	19.169.627.039	47.142.457.997	*Others Receivables - Third Parties*
Aset keuangan tidak lancar			***Non-current financial assets***
Piutang usaha - Pihak Berelasi	--	24.888.255.621	*Trade Receivables - Related Parties*
Aset Tidak Lancar lainnya	198.439.818.963	150.324.382.108	*Other Non-Current Assets*
Jumlah	**368.369.169.527**	**407.910.778.835**	***Total***

Kualitas kredit instrumen keuangan dikelola oleh Grup menggunakan peringkat kredit internal. Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai "belum jatuh tempo dan tidak diturunkan nilainya" meliputi instrumen dengan kualitas kredit tinggi karena ada sedikit atau tidak ada pengalaman kegagalan (*default*) pada kesepakatan berdasarkan surat kuasa, surat jaminan atau *promissory note*. "Telah jatuh tempo tetapi belum diturunkan nilainya" adalah akun-akun dengan pengalaman kegagalan (*default*) yang sering namun demikian jumlah terutang masih tertagih. Terakhir, "telah jatuh tempo dan/atau diturunkan nilainya" adalah akun yang telah lama belum dilunasi dan/atau telah dibentuk penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang.

The credit quality of financial instruments is managed by the Group using internal credit ratings. Financial instruments classified under "neither past due nor impaired" includes high grade credit quality instruments because there was few or no history of default on the agreed terms based on the letter of authorization, letter of guarantee or promissory note. "Past due but not impaired" are items with history of frequent default nevertheless the amount due are still collectible. Lastly, "past due and/or impaired" are those that are long outstanding and/or has been provided with allowance for impairment loss on receivables.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Pasar

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

Risiko mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Eksposur fluktuasi nilai tukar atas Grup berasal dari berbagai nilai tukar mata uang terutama sehubungan dengan dolar Amerika.

Grup memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup pada waktu yang tepat. Manajemen tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Grup tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

***37. FINANCIAL RISKS MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES** (Continued)*

b. Market Risk

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

Foreign exchange currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group is exposed to foreign exchange risk arising from various currency exposures, primarily with respect to the US Dollar.

The Group closely monitors the foreign exchange rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions benefited most to the Group in due time. The management currently does not consider the necessity to enter into any currency forward/swaps.

c. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

c. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

Liabilitas keuangan Grup berdasarkan waktu jatuh temponya sejak penyelesaian pelaporan adalah sebagai berikut:

d. Manajemen Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Manajemen Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan

Kebijakan Grup adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

***37. FINANCIAL RISKS MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES** (Continued)*

***c. Liquidity Risk** (Continued)*

The Group's financial liabilities based on the maturity date from the reporting date are as follows:

d. Capital Management

The main objective of the Group's capital management is to ensure the maintenance of a high credit rating and healthy capital ratios to support its business and maximize shareholder value.

The Group's management manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders. No changes were made in the objectives, policies or processes during the periods presented.

The Group policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.

38. INSTRUMEN KEUANGAN / *38. FINANCIAL INSTRUMENTS*

Berikut ini adalah nilai tercatat dan estimasi nilai wajar atas aset dan liabilitas keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The following are the carrying amounts and estimated fair values of the Group's financial assets and liabilities as of December 31, 2025 and 2024:

	2025		2024		
	Nilai tercatat / *Carrying amount*	Nilai wajar / *Fair value*	Nilai tercatat / *Carrying amount*	Nilai wajar / *Fair value*	
Aset Keuangan yang Dicatat Berdasarkan Biaya Perolehan Diamortisasi					***Financial Assets which are Recorded Based on Amortized Cost***
Kas dan Setara Kas	80.776.215.395	80.776.215.395	128.962.621.164	128.962.621.164	*Cash and Cash Equivalent*
Piutang Usaha					*Trade receivables*
Pihak Berelasi	11.626.577.830	11.626.577.830	20.690.783.975	20.690.783.975	*Related Parties*
Pihak Ketiga	57.199.487.694	57.199.487.694	82.931.241.133	82.931.241.133	*Third parties*
Piutang lain-lain - lancar					*Other Receivables - Current*
Pihak Berelasi	1.157.442.606	1.157.442.606	1.157.442.606	1.157.442.606	*Related Parties*
Pihak Ketiga	19.169.627.039	19.169.627.039	47.142.457.997	47.142.457.997	*Third Parties*
Piutang usaha					*Trade Receivables*
Tidak Lancar					*Non - Current*
Pihak Berelasi	--	--	24.888.255.621	24.888.255.621	*Related Parties*
Aset Tidak Tancar					*Other Non-Current*
Lainnya	198.439.818.963	198.439.818.963	150.324.382.108	150.324.382.108	*Assets*
Jumlah Aset Keuangan	**368.369.169.527**	**368.369.169.527**	**456.097.184.604**	**456.097.184.604**	***Total Financial Assets***

	2025		2024		
	Nilai tercatat / *Carrying amount*	Nilai wajar / *Fair value*	Nilai tercatat / *Carrying amount*	Nilai wajar / *Fair value*	
Liabilitas Keuangan yang Dicatat Berdasarkan Biaya Perolehan Diamortisasi					***Financial Liabilities which are Recorded Based on Amortized Cost***
Utang usaha					*Trade payables*
pihak berelasi	4.499.277.112	4.499.277.112	3.667.304.846	3.667.304.846	*third parties*
pihak ketiga	17.592.160.595	17.592.160.595	47.828.206.903	47.828.206.903	*third parties*
Beban akrual	33.939.032.888	33.939.032.888	33.939.032.888	33.939.032.888	*Accrued expenses*
Utang lain-lain - jangka pendek					*Other payables - current*
pihak ketiga	76.096.241.621	76.096.241.621	60.478.199.934	60.478.199.934	*third parties*
Bagian jangka pendek dari utang jangka panjang					*Current portion of long-term debt*
Liabilitas sewa					*Lease liabilities*
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek:					*Long-term liabilities after net-off current portion:*
Liabilitas sewa	1.007.663	1.007.663	1.007.663	1.007.663	*Lease liabilities*
Jumlah Liabilitas Keuangan	**132.127.719.879**	**132.127.719.879**	**145.913.752.234**	**145.913.752.234**	***Total Financial Liabilities***

38. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Tabel tersebut merangkum nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis nilai wajarnya berdasarkan pada:

1) Pengukuran nilai wajar *level* 1 adalah yang berasal dari harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik; yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran;

2) Pengukuran nilai wajar *level* 2 adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam *Level* 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga); dan

3) Pengukuran nilai wajar *level* 3 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).

Manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan mendekati nilai wajar karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

***38. FINANCIAL INSTRUMENTS** (Continued)*

The table summarized assumptions the fair value of assets and liabilities, which are analyzed for fair value based on:

1) Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date;

2) 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); and

3) 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).

Management consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recognized in the financial statements approximate their fair value largerly due to the short-term maturities of these instruments.

39. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI / *39. NATURE AND TRANSACTIONS OF RELATED PARTIES*

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Perusahaan, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

The following table is a summary of related parties who have transactions with the Company, and includes the nature of the relationship and type of transaction:

No.	Pihak Berelasi/ *Related Parties*	Sifat Hubungan/ *Nature of Relationship*	Sifat Transaksi/ *Nature of Transactions*
1	PT Bank Jakarta	Sepengendali/ *Under Common Control*	Bank, Pinjaman Bank/ *Bank, Bank Loan*
2	KSO Lebak Bulus	Pemegang Saham/ *Shareholder*	Piutang Usaha/ *Account Receivable*
3	KSO Nuansa Pondok Kelapa	Pemegang Saham/ *Shareholder*	Piutang Usaha, Utang Usaha, Utang Lain-lain / Account Receivable, Account Payable, Other Payables
4	KSO Nuansa Cilangkap	Pemegang Saham/ *Shareholder*	Utang Usaha, Utang Lain-lain / Account Payable, Other Payables
5	Perumda Air Minum Jaya	Sepengendali/ *Under Common Control*	Piutang Usaha/ *Account Receivable*
6	Perumda Pasar Jaya	Sepengendali/ *Under Common Control*	Piutang Usaha/ *Account Receivable*
7	PT Jakarta Propertindo	Sepengendali/ *Under Common Control*	Piutang Usaha/ *Account Receivable*
8	PT LRT Jakarta	Sepengendali/ *Under Common Control*	Piutang Usaha/ *Account Receivable*

a. Bank (Catatan 4)	**2025**	**2024**	***a.Bank (Note 4)***
PT Bank Jakarta	44.171.808.250	100.774.741.749	*PT bank Jakarta*
Jumlah	**44.171.808.250**	**100.774.741.749**	***Total***
Persentase Terhadap Jumlah Aset	**0,7%**	**1,7%**	***Percentage of Total Assets***

b. Piutang Usaha (Catatan 5)	**2025**	**2024**	***b.Trade Receivables (Note 5)***
KSO Lebak Bulus	2.288.671.582	2.288.671.582	*KSO Lebak Bulus*
KSO Nuansa Pondok Kelapa	--	10.418.089.501	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
Perumda Air Minum Jaya	4.311.324.343	--	*Perumda Air Minum Jaya*
Perumda Pasar Jaya	4.598.662.919	2.062.626.473	*Perumda Pasar Jaya*
PT Jakarta Propertindo	427.921.887	5.405.990.988	*PT Jakarta Propertindo*
Jumlah	**11.626.580.731**	**20.175.378.544**	***Total***
Persentase Terhadap Jumlah Aset	**0,2%**	**0,3%**	***Percentage of Total Assets***

e. Utang Usaha (Catatan 20)	**2025**	**2024**	***e. Account Payables (Note 20)***
KSO Nuansa Pondok Kelapa	--	446.819.473	*KSO Nuansa Pondok Kelapa*
KSO Nuansa Cilangkap	--	552.593.211	*KSO Nuansa Cilangkap*
Jumlah	**--**	**999.412.684**	***Total***
Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas	**0%**	**0%**	***Percentage of Total Liabilities***

f. Bank Loan (Catatan 25)	**2025**	**2024**	***f. Bank Loan (Note 25)***
PT Bank Jakarta	235.909.826.561	216.375.875.519	*PT Bank Jakarta*
Jumlah	**235.909.826.561**	**216.375.875.519**	***Total***
Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas	**38%**	**33%**	***Percentage of Total Liabilities***

40. IKATAN PERJANJIAN

Kegiatan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berupa penugasan langsung dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Gubernur Nomor 51 Tahun 2019 tentang Penugasan Kepada Badan Usaha Milik Daerah Terkait Untuk Penyediaan Dan Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

2. Peraturan Gubernur Nomor 71 Tahun 2020 tentang Penugasan Kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dalam Penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah Antara di Dalam Kota;

3. Peraturan Gubernur Nomor 70 Tahun 2020 tentang Penugasan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam Penyelenggaraan Sarana Jaringan Utilitas Terpadu (SJUT);

4. Keputusan Gubernur Nomor 134 Tahun 2019 tentang Penugasan kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dalam pengelolaan alat produksi PT Jaktour. Penugasan tersebut telah berakhir, dan berdasarkan hasil evaluasi, kerja sama selanjutnya dilanjutkan melalui skema *business-to-business.*

40. BOUND AGREEMENT

The activities of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya, directly assigned by the Provincial Government of the Special Capital Region of Jakarta, are as follows:

1. *Governor Regulation No. 51 of 2019 concerning the assignment to Regional-Owned Enterprises to provide and finance the acquisition of housing for low-income communities;*

2. *Governor's Regulation Number 71 of 2020 concerning the Assignment of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya to Manage Intermediate Waste Processing Facilities Within the City;*

3. *Governor's Regulation Number 70 of 2020 concerning the Assignment of the Regional Public Company Pembangunan Sarana Jaya to Manage Integrated Utility Network Facilities (SJUT);*

4. *Governor Decree No. 134 of 2019 concerning the assignment to Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya for the management of PT Jaktour's production assets. The assignment has expired, and based on the evaluation results, the cooperation will continue under a business-to-business scheme.*

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan Entitas Anak melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan relasi, meliputi antara lain:

1) Nuansa Pondok Kelapa

Investasi pada proyek Nuansa Pondok Kelapa sesuai Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani No. 7 Tanggal 15 Januari 2018 tentang Kerja sama Operasional, Perusahaan bekerja sama dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk (Totalindo) untuk melaksanakan pembangunan hunian berserta fasilitasnya berupa 1 (satu) tower yang diperuntukan untuk menunjang dan mendukung program pemerintah dalam program hunian DP 0 diatas tanah seluas 14.381 m², di mana porsi penyertaan Totalindo sebesar 25%. Penyertaan tanah Totalindo sebesar Rp14.740.525.000 atau seluas ±3.595 m². Pada Tanggal 26 September 2018 dilakukan adendum PKS dengan mengubah luas kerja sama yang sebelumnya 14.381 m² menjadi 29.758 m² atau terdapat penambahan seluas 15.377 m², di mana penyertaan modal Totalindo menjadi sebesar Rp59.783.822.000 atau 14.581 m² atau sebesar 49%.

Berdasarkan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani S.H., No.27 tanggal 29 November 2019 tentang Adendum 3 Akta Perjanjian Kerja sama Operasional Pondok Kelapa, diantaranya dilakukan kesepakatan tentang dana talangan atas bagi hasil penjualan kepada Totalindo.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

In its business activities, the Company and its Subsidiaries engage in certain transactions with related parties, including, among others:

1) Nuansa Pondok Kelapa

Investment in the Nuansa Pondok Kelapa project, in accordance with Notarial Deed No. 7 dated January 15, 2018, concerning Operational Cooperation, the Company collaborated with PT Totalindo Eka Persada Tbk (Totalindo) to construct a residential complex and its facilities, including one tower, intended to support the government's zero-down payment housing program on 14,381 m² of land, with Totalindo's investment portion amounting to 25%. Totalindo's land investment amounted to Rp14,740,525,000, or approximately 3,595 m². On September 26, 2018, an addendum to the PKS was made, changing the cooperation area from 14,381 m² to 29,758 m², an additional 15,377 m². Totalindo's equity participation increased to Rp59,783,822,000, representing 14,581 m², or 49%.

Based on Notarial Deed No. 27 of Yurisca Lady Enggrani, S.H., dated November 29, 2019, concerning Addendum 3 to the Deed of the Pondok Kelapa Operational Cooperation Agreement, an agreement was made regarding the provision of advance funds for the sale proceeds to Totalindo.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

1) Nuansa Pondok Kelapa (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., No. 10 Tanggal 26 Agustus 2021 tentang Adendum 4 Perjanjian Kerja Sama Operasional Pondok Kelapa, diatur ruang lingkup kerja sama dengan menghentikan kerja sama pembangunan Tower C dan Tower D diatas tanah seluas 12.682 m² (tanah 10.540 m² fasum fasos 2.142, m²), di mana besaran porsi Totalindo sebesar 49% dibeli kembali oleh Perusahaan dengan harga Rp4.100.000 per m² atau senilai Rp28.025.781.670.

Berdasarkan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., No. 10 Tanggal 26 Agustus 2021 tentang Adendum 5 Perjanjian Kerja Sama Operasional Pondok Kelapa, diatur ruang lingkup kerja sama dengan plotting untuk hunian DP 0 sebanyak 480 unit pada lantai 13 sampai dengan lantai 21 di Menara Swasana (Tower B). Perubahan porsi masing-masing pihak pada kerja sama Menara Swasana (Tower B) yakni Perusahaan menjadi 90% dan Totalindo menjadi 10%. Porsi Totalindo sebesar 39% atas tanah pada Tower B seluas 10.123 m² (tanah seluas 8.414 m², fasum dan fasos seluas 1.709 m²) telah dibeli kembali oleh Perusahaan dengan harga Rp4.100.000 per m² atau senilai Rp17.806.893.374 termasuk PPN 10%.

Berdasarkan Akta Notaris Irma Bonita, S.H., No. 52 tanggal 26 Juli 2022 terkait Adendum 6 Perjanjian Kerja sama Operasional Pondok Kelapa antara Perusahaan dengan Totalindo ditentukan jangka waktu perjanjian KSO Pondok Kelapa sampai dengan 18 Agustus 2022.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***1) Nuansa Pondok Kelapa** (Continued)*

Based on Notarial Deed No. 10 of Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., dated August 26, 2021, concerning Addendum 4 to the Pondok Kelapa Operational Cooperation Agreement, the scope of the cooperation stipulates the termination of the construction of Tower C and Tower D on 12,682 m² of land (land 10,540 m², public facilities and social facilities 2,142 m²). Totalindo's 49% stake was repurchased by the Company at a price of Rp4,100,000 per m², or Rp28,025,781,670.

Based on Notarial Deed No. 10 of Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., dated August 26, 2021, concerning Addendum 5 to the Pondok Kelapa Operational Cooperation Agreement, the scope of the cooperation stipulates the plotting of 480 units of zero-down payment housing on the 13th to 21st floors of the Swasana Tower (Tower B). The respective share of each party in the Swasana Tower (Tower B) partnership has been changed: the Company holds 90% and Totalindo holds 10%. Totalindo's 39% share of the 10,123 m² of land in Tower B (8,414 m² of land, 1,709 m² of public and social facilities) has been repurchased by the Company for Rp4,100,000 per m², or Rp17,806,893,374, including 10% VAT.

Based on Notarial Deed No. 52 of Irma Bonita, S.H., dated July 26, 2022, concerning Addendum 6 to the Pondok Kelapa Operational Cooperation Agreement between the Company and Totalindo, the term of the Pondok Kelapa KSO agreement is set to August 18, 2022.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

1) Nuansa Pondok Kelapa (Lanjutan)

Pada tanggal 19 Agustus 2022 dilaksanakan penandatangan Berita Acara Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Operasi Proyek Nuansa Pondok Kelapa. Dari pengakhiran tersebut terdapat beberapa kewajiban yang harus diselesaikan diantaranya penyelesaian defect list, penjualan yang tersendat dan penyelesaian administrasi lainnya, sehingga Perusahaan membentuk tim likuidasi. Terdapat beberapa surat tugas tentang penunjukan tim likuidasi, yang terakhir berdasarkan surat tugas No. 453/-071.2 tentang perpanjangan masa kerja tim likuidasi sampai dengan 31 Desember 2023.

Pada Tahun 2023, terdapat pelepasan tower A atas KSO Nuansa Pondok Kelapa, merujuk pada Berita Acara Perhitungan Satuan Rumah Susun pada Bangunan Menara Samawa (Tower A) Perusahaan telah memberikan dana talangan tersebut, seluruh kerugian dan keuntungan yang terjadi untuk Tower A akan ditanggung seluuruhnya oleh Perusahaan. Hal tersebut mengakibatkan Perusahaan mengakui akumulasi rugi laba atas penjualan tower A di Tahun 2023 sebesar Rp54.473.778.170.

Pada 14 November 2025, sebagai tindak lanjut atas penyelesaian hak dan kewajiban, ditandatangani Berita Acara Kesepakatan Perjanjian Kerjasama Operasi Proyek Nuansa Pondok Kelapa antara Sarana Jaya dan Totalindo Nomor 2830/PN.02.03, Nomor 054/EKS/TEP.DIR/BA.NPK/TEPSJ/XI/2025, dimana para Pihak jika pada proyek tersebut sisa kewajiban Totalindo adalah sebesar Rp11.385.345.210,- dan pengembaliannya akan turut memperhitungkan pengembalian sisa kewajiban pada Nuansa Cilangkap.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***1) Nuansa Pondok Kelapa** (Continued)*

On August 19, 2022, the Minutes of Termination of the Nuansa Pondok Kelapa Project Operation Cooperation Agreement were signed. The termination entailed several obligations that had to be completed, including the completion of the defect list, delayed sales, and other administrative matters. Consequently, the Company formed a liquidation team. Several assignment letters concerning the appointment of the liquidation team were issued, the most recent of which, based on assignment letter No. 453/-071.2, extended the liquidation team's term of office until December 31, 2023.

In 2023, Tower A was sold to the Nuansa Pondok Kelapa Joint Operation (KSO). Referring to the Minutes of Calculation of Apartment Units in the Samawa Tower Building (Tower A), the Company provided the bridging funds. All losses and profits incurred for Tower A will be borne entirely by the Company. This resulted in the Company recognizing an accumulated loss on the sale of Tower A in 2023 of Rp54,473,778,170.

On November 14, 2025, as a follow-up to the settlement of rights and obligations, a Minutes of Agreement for the Operational Cooperation Agreement of the Nuansa Pondok Kelapa Project between Sarana Jaya and Totalindo was signed, Number 2830/PN.02.03 and Number 054/EKS/TEP.DIR/BA.NPK/TEPSJ/XI/2025, in which the Parties agreed that the remaining obligation of Totalindo in the project amounted to Rp11,385,345,210, and its repayment would also take into account the repayment of the remaining obligation in Nuansa Cilangkap.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

1) Nuansa Pondok Kelapa (Lanjutan)

Pada hari yang sama dilaksanakan penandatanganan Perjanjian Kerja Sama Operasional antara Anak Usaha, PT Saranawisesa Properindo, dengan ruang lingkup pemasaran, penjualan dan pengelolaan bangunan dan kawasan Menara Samawa dan Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa Nomor 2833/HK.02.00, Nomor 019/PKS/SWP-DIR/XI/2025.

2) Lebak Bulus

Investasi pada Proyek Lebak Bulus merupakan Perjanjian kerja sama antara Totalindo dengan Perusahaan tentang kerja sama pengembangan lahan untuk pembangunan bangunan komersial dan hunian berikut fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan H. Ilyas, Lebak Bulus, Cilandak Jakarta Selatan dengan luas 18.854 m², sesuai dengan Berita Acara tanggal 22 November 2017. Pada tanggal 19 Desember 2018 dilakukan adendum 1 perjanjian yang didalamnya terdapat penambahan partner proyek yaitu PT Kalma Indocorpora (Kalma) dengan penyertaan sebesar 29% dan perubahan porsi penyertaan Totalindo menjadi 20%. Kalma juga menyerahkan penyertaan tanah dalam proyek tersebut sebesar Rp44.673.300.000 yang dibayarkan langsung kepada Perusahaan sebagai pemilik tanah. Pada adendum 1 juga terdapat perubahan luas tanah yang diperjanjikan menjadi seluas 19.960 m². Pada tanggal 29 November 2019 dilakukan adendum 2 perjanjian mengenai perubahan porsi penyertaan, yaitu Totalindo sebesar 5% dan Kalma sebesar 44%.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***1) Nuansa Pondok Kelapa** (Continued)*

On the same day, the signing of an Operational Cooperation Agreement was carried out between the Subsidiary, PT Saranawisesa Properindo, covering the scope of marketing, sales, and management of the buildings and areas of Menara Samawa and Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa, Number 2833/HK.02.00, Number 019/PKS/SWP-DIR/XI/2025.

2) Lebak Bulus

The investment in the Lebak Bulus Project is a cooperation agreement between Totalindo and the Company concerning land development cooperation for the construction of commercial and residential buildings and supporting facilities located on Jalan H. Ilyas, Lebak Bulus, Cilandak, South Jakarta, covering an area of 18,854 m², according to the Minutes of Meeting dated November 22, 2017. On December 19, 2018, an addendum 1 to the agreement was signed, which included the addition of a project partner, PT Kalma Indocorpora (Kalma), with a 29% stake and a change in Totalindo's share to 20%. Kalma also transferred Rp44,673,300,000 in land investment to the project, which was paid directly to the Company, as the landowner. Addendum 1 also changed the agreed land area to 19,960 m². On November 29, 2019, two addendums were made to the agreement regarding changes to the ownership portion, namely Totalindo at 5% and Kalma at 44%.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

2) Lebak Bulus (Lanjutan)

Berdasarkan Adendum 3 Perjanjian Kerja sama Operasional No. 03 tanggal 29 Desember 2020 oleh Notaris Julius Bilal Tadjoedin, S.H., M. Kn., Notaris di Tangerang, telah dilakukan beberapa perubahan lebih lanjut terhadap syarat dan ketentuan dalam Perjanjian KSO, antara lain tentang perubahan porsi penyertaan para pihak yakni 51% untuk Perusahaan, 10% untuk Totalindo dan 39% untuk Kalma.

Akta Perjanjian Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kerja sama Operasional Lebak Bulus No. 04 yang dibuat di hadapan Ati Mulyati, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, di mana para pihak sepakat mengatur perubahan modal kerja sama pengembangan dan pembangunan menjadi Rp50.000.000.000. Kewajiban Perusahaan untuk menerbitkan sertifikat HGB atas tanah yang menjadi objek kerja sama, dan terdapat perubahan luasan yang semula seluas 19.510 m² menjadi 18.240 m², karena belum selesainya proses pembebasan tanah yang dilakukan oleh Perusahaan.

Berita Acara tanggal 25 Oktober 2021 tentang Kesepakatan Perubahan Serta Pengembalian Kelebihan dan kekurangan porsi penyertaan modal tanah terhadap kelebihan luas tanah pada Proyek Lebak Bulus, Jakarta Selatan, disepakati bahwa terhadap perubahan luasan objek kerja sama menyebabkan adanya kelebihan bayar yang dilakukan oleh Totalindo sebesar Rp18.167.205.494 dan kekurangan bayar yang belum dilaksanakan oleh Kalma sebesar Rp4.483.940.883.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***2) Lebak Bulus** (Continued)*

Based on Addendum 3 to the Operational Cooperation Agreement No. 03 dated December 29, 2020, by Notary Julius Bilal Tadjoedin, S.H., M.Kn., a Notary in Tangerang, several further changes have been made to the terms and conditions of the KSO Agreement, including changes to the parties' equity participation portions, namely 51% for the Company, 10% for Totalindo, and 39% for Kalma.

Deed of Amendment and Restatement of the Lebak Bulus Operational Cooperation Agreement No. 04, drawn up before Ati Mulyati, S.H., M.Kn., a Notary in Jakarta, in which the parties agreed to change the capital for the development and construction cooperation to IDR 50,000,000,000. The Company's obligation to issue a HGB certificate for the land subject to the cooperation agreement was also amended, and the area was changed from 19,510 m² to 18,240 m² due to the Company's incomplete land acquisition process.

In the minutes of October 25, 2021, concerning the Agreement on Amendments and Refund of Excess and Deficiencies in Land Equity Participation in the Excess Land Area for the Lebak Bulus Project in South Jakarta, it was agreed that the change in the area of the cooperation object resulted in an overpayment by Totalindo of Rp18,167,205,494 and an unpaid shortfall by Kalma of Rp4,483,940,883.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

2) Lebak Bulus (Lanjutan)

Pada tahun 2023 terdapat Perjanjian Pembelian Kembali (Buyback) atas Porsi Penyertaan Kerja sama Totalindo Pada Proyek Azraya TOD Lebak Bulus yang dicantumkan pada Akta No 46 tanggal 18 April 2023 oleh Notaris Irma Bonita, S.H., Di mana pada pasal 1 dijelaskan Perusahaan membeli kembali porsi penyertaan Kerja sama Totaltindo sebesar 7,0595% atas Tanah seluas 18.175 m² di Proyek Azraya dengan harga Rp38.491.923.750, atas saldo buyback tersebut dicatat sebagai aset Real Estate.

3) Nuansa Cilangkap

Investasi pada Proyek Cilangkap merupakan perjanjian kerja sama operasi antara Perusahaan, Totalindo dan Kalma tentang pelaksanaan pengembangan dan pembangunan hunian beserta fasilitasnya di mana sebagian diperuntukan untuk menunjang atau mendukung program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka menyediakan hunian bagi masyarakat DKI Jakarta dengan DP Rp0 yang terletak di Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas ±29.582 m² sesuai akta Notaris Yurisca Lady Enggrani S.H., No. 19 Tanggal 19 Desember 2018 dengan porsi Perusahaan sebesar 55%.

Berdasarkan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., No. 01 Tanggal 16 April 2020 tentang Addendum 2 Akta Perjanjian Kerja sama Operasional diatur tentang perubahan porsi para pihak terutama pada tower DP 0 di mana Perusahaan sebesar 90% dan Totalindo menjadi sebesar 10%. Tidak ada perubahan untuk porsi kerja sama pada tower komersial yakni Perusahaan sebesar 55% dan Totalindo sebesar 45%.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***2) Lebak Bulus** (Continued)*

In 2023, a Buyback Agreement was entered into for Totalindo's Partnership Participation Portion in the Azraya TOD Lebak Bulus Project, as stipulated in Deed No. 46 dated April 18, 2023, by Notary Irma Bonita, S.H., where Article 1 explains that the Company repurchased Totalindo's 7.0595% Partnership Participation Portion in the 18,175 m² of land in the Azraya Project for Rp38,491,923,750. The buyback balance was recorded as a Real Estate asset.

3) Nuansa Cilangkap

The investment in the Cilangkap Project is a joint operation agreement between the Company, Totalindo, and Kalma concerning the development and construction of residential units and their facilities, a portion of which is allocated to support the Jakarta Provincial Government's program to provide housing for the Jakarta community with a zero down payment of IDR 100,000. The project is located in Cilangkap Village, Cipayung District, East Jakarta, covering an area of approximately 29,582 m², as stated in Notarial Deed No. 19 of Yurisca Lady Enggrani, S.H., dated December 19, 2018, with the Company's share at 55%.

Based on Notarial Deed No. 01 of Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., dated April 16, 2020, concerning Addendum 2 to the Operational Cooperation Agreement, the Company's share of the project, particularly in the DP 0 tower, remains unchanged, with the Company retaining 90% and Totalindo retaining 10%. The commercial tower retains 55% and Totalindo retains 45%.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

3) Nuansa Cilangkap (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., No. 4 Tanggal 12 Juli 2021 tentang Addendum 3 Perjanjian Kerja Sama Operasional, diatur ruang lingkup kerja sama yang sebelumnya seluas ±29.582 m² menjadi seluas ±7.395,5 m² dari sisa tanah seluas ±22.186,5 m² di mana porsi Totalindo sebesar 45% pada tower komersial dibeli kembali oleh Perusahaan dengan harga Rp5.400.000 per m² atau senilai Rp53.913.195.000.

Berdasarkan Addendum 4 Nomor 1456/-072 Tanggal 26 Juni 2023 Perjanjian Kerja sama Operasional antara Perusahaan dengan Totalindo tentang Perubahan akta perjanjian Kerja sama Nomor 19 tanggal 19 Desember 2018 tentang Kerja sama Pengembangan dan Pembangunan Proyek Rumah Susun DP 0 Rupiah dan Apartemen milik berikut fasilitasnya. Para pihak sepakat untuk mengubah klausal dan menandatangani Addendum 4 yang berisikan:

1. Terdapat perubahan luasan lahan Tower A yang sebelumnya ±7.395,5 m² menjadi ±6.408 m² dan penambahan areal bersama sebesar ±3.108 m².

2. Terdapat perubahan porsi kepemilikan atas tanah dan bangunan tower hunian DP0 di mana sebelumnya porsi Perusahaan 90% dan Totalindo 10%, menjadi porsi Perusahaan 91,84 dan Totalindo 8,16%.
3. Terdapat perubahan jangka waktu perjanjian KSO Cilangkap yang awalnya 4 tahun 6 bulan, terhitung 19 Desember 2018 sampai dengan 16 Juni 2024, menjadi sampai dengan 31 Desember 2024.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***3) Nuansa Cilangkap** (Continued)*

Based on Notarial Deed No. 4 of Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., dated July 12, 2021, concerning Addendum 3 to the Operational Cooperation Agreement, the scope of the cooperation was reduced from approximately 29,582 m² to approximately 7,395.5 m² of the remaining land area of approximately 22,186.5 m². Totalindo's 45% stake in the commercial tower was repurchased by the Company at a price of IDR 5,400,000 per m², or IDR 53,913,195,000.

Based on Addendum 4 No. 1456/-072 dated June 26, 2023, to the Operational Cooperation Agreement between the Company and Totalindo concerning Amendments to Deed of Cooperation Agreement No. 19 dated December 19, 2018, concerning Cooperation in the Development and Construction of a Zero Rupiah Down Payment Apartment Project and an Apartment with its Facilities, the parties agreed to amend the clauses and signed Addendum 4, which contains:

1. *The land area of Tower A has changed from approximately 7,395.5 m² to approximately 6,408 m², with an additional common area of approximately 3,108 m².*
2. *The ownership portion of the land and building of the DP0 residential tower has changed from the Company's portion of 90% and Totalindo's 10% to 91.84% and Totalindo's 8.16%.*

3. *The term of the Cilangkap Joint Operation (KSO) agreement has changed from the original 4 years and 6 months, from December 19, 2018, to June 16, 2024, to December 31, 2024.*

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

3) Nuansa Cilangkap (Lanjutan)

4. Terdapat perubahan modal kerja sama di mana modal kerja sama pengadaan tanah Tower A seluas 6.408 m² beserta fasilitas sarana prasarana dan/atau infrastruktur kawasan proyek KSO Cilangkap yang diperuntukan pada Tower A seluas 3.108 m² adalah sebesar Rp52.793.984.908 yang menjadi kewajiban para pihak berdasarkan porsi penyertaan masing-masing.
5. Terdapat perubahan modal pengembangan dan pembangunan yang diperkirakan sebesar Rp30.747.594.640 yang disetor seluruhnya dan ditanggung secara proporsional sesuai porsi masing-masing pihak.
6. Modal kerjasama pengembangan dan pembangunan yang telah terealisasi adalah Rp327.098.985.935 berdasarkan Laporan Keuangan Badan KSO per tanggal 30 September 2024.

Perjanjian KSO berakhir dan pada 14 November 2025, Sarana Jaya dan Totalindo akhirnya menyepakati penandatanganan Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian Kerja Sama Pengembangan dan Pembangunan Rumah Susun DP 0 Rupiah dan Apartement milik berikut fasilitasnya terletak di Jalan Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Jakarta Timur (Menara Kanaya Nuansa Cilangkap), Nomor 2831/PN.02.03, Nomor 055/EKS/TEP.DIR/BA.CLA/TEP-CILANGKAP/XI/2025, di mana para Pihak sepakat jika pengembalian modal yang turut memperhitungkan kewajiban Totalindo pada Nuansa Pondok Kelapa adalah sebesar Rp9.500.000.000,-.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***3) Nuansa Cilangkap** (Continued)*

4. There is a change structure of cooperation capital, where the cooperation capital for the acquisition of land for Tower A, covering an area of 6,408 m², along with facilities and/or infrastructure for the Cilangkap KSO project area, allocated for Tower A, covering an area of 3,108 m², is Rp52,793,984,908, which is the obligation of the parties based on their respective participation portions.
5. There is a change in the development and construction capital amounting to approximately Rp30,747,594,640, which is fully paid in and borne proportionally according to each party's respective share.

6. The realized cooperation capital for development and construction amounts to Rp327,098,985,935, based on the KSO Entity Financial Report as of September 30, 2024.

The KSO agreement ended, and on November 14, 2025, Sarana Jaya and Totalindo finally agreed to sign the Minutes of Agreement for the Settlement of the Cooperation on the Development and Construction of the DP 0 Rupiah Low-Cost Apartments and related apartment facilities located on Jalan Cilangkap Raya, Cilangkap Subdistrict, East Jakarta (Menara Kanaya Nuansa Cilangkap), Number 2831/PN.02.03, Number 055/EKS/TEP.DIR/BA.CLA/TEP-CILANGKAP/XI/2025, in which the Parties agreed that the return of capital—taking into account Totalindo's obligations to Nuansa Pondok Kelapa—amounts to Rp9,500,000,000.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

3) Nuansa Cilangkap (Lanjutan)

Pada hari yang sama dilaksanakan penandatanganan Akta Novasi nomor 2 tanggal 14 November 2025 Notaris Syarifah Hadzami, S.H, Berakhirnya keterikatan PT Totalindo Eka Persada, dan persetujuan PT Saranawisesa properindo untuk terikat dalam perjanjian KSO, selanjutnya ditandatangani Perjanjian Kerja Sama Operasional antara Anak Usaha, PT Saranawisesa Properindo, dengan ruang lingkup pemasaran, penjualan dan pengelolaan bangunan dan kawasan Menara Kanaya Nuansa Cilangkap Nomor 2832/HK.02.00, Nomor 020/PKS/SWP-DIR/XI/2025.

4) PT Nusa Mandiri Properti

Perusahaan melaksanakan kerja sama dengan PT Plaza Adika Lestari untuk pengelolaan bangunan Gedung Plaza Atrium Segitiga Senen untuk Periode Tahun 2017 Hingga Tahun 2037, sebagaimana Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. Perjanjian Kerja sama Pengelolaan No.42 tanggal 8 Oktober 2010. Akta Notaris Jimmy Tanal, SH Addendum I Perjanjian Kerja sama Pengelolaan No.137 tanggal 12 Agustus 2011 jo. Akta Notaris A. Wahono P., SH.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***3) Nuansa Cilangkap** (Continued)*

On the same day, the signing of Novation Deed No. 2 dated November 14, 2025, before Notary Syarifah Hadzami, S.H., was carried out, marking the termination of the involvement of PT Totalindo Eka Persada and the approval of PT Saranawisesa Properindo to be bound in the KSO agreement. Subsequently, an Operational Cooperation Agreement was signed between the subsidiary, PT Saranawisesa Properindo, covering the scope of marketing, sales, and management of the Menara Kanaya Nuansa Cilangkap building and area, under document numbers 2832/HK.02.00 and 020/PKS/SWP-DIR/XI/2025.

4) PT Nusa Mandiri Properti

The Company has entered into a partnership with PT Plaza Adika Lestari for the management of the Plaza Atrium Segitiga Senen Building for the period 2017 to 2037, as stipulated in Notarial Deed No. 42 of Jimmy Tanal, SH, Management Cooperation Agreement dated October 8, 2010. Notarial Deed No. 137 of Jimmy Tanal, SH, Addendum I to the Management Cooperation Agreement dated August 12, 2011, in conjunction with Notarial Deed No. 29 of A. Wahono P., SH,

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

4) PT Nusa Mandiri Properti (Lanjutan)

Addendum II Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan No. 29 tanggal 13 Desember 2016. Sehubungan dengan kondisi pailit (going concern) PT Plaza Adika Lestari, telah ditandatangani Akta Notaris Ny. Trie Sulistiowarni, S.H., berupa Perjanjian Novasi atas Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Gedung Atrium Senen tanggal 16 Agustus 2023, di mana seluruh hak, kewajiban, dan tanggung jawab PT Plaza Adika Lestari dialihkan kepada PT Euro Tanada. Selanjutnya, PT Euro Tanada menunjuk PT Nusa Mandiri Properti sebagai pengelola pengganti PT Plaza Adika Lestari.

Pada tanggal 4 Maret 2024, telah ditandatangani Addendum III Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan antara Sarana Jaya dan PT Nusa Mandiri Properti. Addendum tersebut mencakup perubahan mitra kerja sama, pengalihan wewenang pengelolaan parkir kepada PT Nusa Mandiri Properti, serta perubahan pembayaran kompensasi kerja sama menjadi dalam mata uang Rupiah sebesar Rp60.000.000 per bulan.

5) PT Getraco Utama

Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa gedung dengan PT Getraco Utama atas gedung perkantoran yang berdiri di atas tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Jl. Budi Kemuliaan I No. 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Perjanjian No. 2812/-076.33 tanggal 15 Desember 2023. Masa sewa berlaku sejak tanggal 4 Juli 2024 sampai dengan 4 Juli 2026.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

***4) PT Nusa Mandiri Properti** (Continued)*

Addendum II to the Management Cooperation Agreement No. 29 dated December 13, 2016. In connection with the bankruptcy (going concern issue) of PT Plaza Adika Lestari, a Notarial Deed of Ny. Trie Sulistiowarni, S.H. was executed in the form of a Novation Agreement to the Management Cooperation Agreement of Atrium Senen Building dated August 16, 2023, whereby all rights, obligations, and responsibilities of PT Plaza Adika Lestari were transferred to PT Euro Tanada. Subsequently, PT Euro Tanada appointed PT Nusa Mandiri Properti as the replacement operator of PT Plaza Adika Lestari.

On March 4, 2024, Addendum III to the Management Cooperation Agreement was executed between Sarana Jaya and PT Nusa Mandiri Properti. The addendum covers changes in the cooperation partner, the transfer of parking management authority to PT Nusa Mandiri Properti, and a change in the cooperation compensation payment to Indonesian Rupiah amounting to Rp60,000,000 per month.

5) PT Getraco Utama

The Company entered into a building lease agreement with PT Getraco Utama for an office building located on the Company's land at Jl. Budi Kemuliaan I No. 1, Central Jakarta, based on Agreement No. 2812/-076.33 dated December 15, 2023. The lease term is effective from July 4, 2024 until July 4, 2026.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

6) PT Plaza Adika Lestari

Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Plaza Adika Lestari terkait pengelolaan fasilitas lingkungan terbuka Komplek Segitiga Senen yang berlokasi di Jl. Senen Raya, Jakarta Pusat, berdasarkan Perjanjian No. 1428/-072.1 dan No. 0248/PAL/KA-PKS/VI/2023 tanggal 21 Juni 2023.

7) PT Graha Pakubuwono

Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma untuk kerja sama pembangunan dan pengelolaan bangunan apartemen/perkantoran/hotel terletak di atas tanah milik PD Pembangunan Sarana Jaya di Jl. Kyai Maja no. 63, Jakarta Selatan.

8) PT Cibubur Utama

Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Cibubur Utama untuk kerja sama pendayagunaan, pembangunan dan pengembangan gedung pusat perbelanjaan beserta fasilitasnya diatas tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Jambore, Cibubur, Jakarta Timur, yang kemudian berakhir pada 28 Juli 2025.

Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama pemanfaatan aset dengan PT Cibubur Utama setelah berakhirnya masa kerja sama sebelumnya, terhitung sejak 29 Juli 2025 sampai dengan 29 Juli 2045.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

6) PT Plaza Adika Lestari

The Company entered into a cooperation agreement with PT Plaza Adika Lestari concerning the management of open environment facilities at the Segitiga Senen Complex located at Jl. Senen Raya, Central Jakarta, based on Agreement No. 1428/-072.1 and No. 0248/PAL/KA-PKS/VI/2023 dated June 21, 2023.

7) PT Graha Pakubuwono

The Company entered into a cooperation agreement with PT Graha Pakubuwono Kusuma for the construction and management of an apartment/office/hotel building located on land owned by PD Pembangunan Sarana Jaya at Jl. Kyai Maja No. 63, South Jakarta.

8) PT Cibubur Utama

The Company entered into a cooperation agreement with PT Cibubur Utama for the utilization, construction, and development of a shopping center building along with its facilities on land owned by the Company, located at Jl. Jambore, Cibubur, East Jakarta, which subsequently ended on July 28, 2025.

The Company entered into an asset utilization cooperation agreement with PT Cibubur Utama following the expiration of the previous cooperation period, effective from July 29, 2025 until July 29, 2045.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

9) PT Bima Sarana Perkasa

Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Bima Sarana Perkasa untuk kerja sama pendayagunaan lahan pembangunan Apartemen diatas tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, dengan perjanjian kerja sama No. 191 tanggal 17 November 2003 sebagaimana telah diubah dengan addendum V Akta Perjanjian Kerja sama Operasional No. 5 tanggal 12 Juli 2019.

Pada 14 Januari 2024, Perusahaan telah menerima 2 (dua) bangunan Apartemen Palm Court Zona I.

10) Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya untuk pinjam pakai penggunaan lahan Sarana Jaya untuk digunakan Markas Polisi Sektor Metro Tanah Abang dan Rumah Dinas, kesepakatan Bersama No. 119/-1.711.11 No: BA/23/11/2020/R0109.

11) PT Imesco Sejahtera Utama

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Imesco Sejahtera Utama untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan bangunan hotel bintang 4 beserta fasilitas dan utilitasnya di atas lahan milik Perusahaan di Jl. Cikini Raya No. 66-68, Jakarta Pusat. Perjanjian No.55 tanggal 20 Desember 2010 dengan jangka waktu 20 tahun sejak ditandatanganinya berita acara.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

9) PT Bima Sarana Perkasa

The Company entered into a cooperation agreement with PT Bima Sarana Perkasa for the joint utilization of land for the construction of an apartment on land owned by the Company, located on Jl. Gatot Subroto, South Jakarta, under Cooperation Agreement No. 191 dated November 17, 2003, as amended by Addendum V to the Operational Cooperation Agreement Deed No. 5 dated July 12, 2019.

On January 14, 2024, the Company received 2 (two) buildings of the Palm Court Apartment, Zone I.

10) Indonesian Republic Police, Metro Jaya

The company entered into an agreement with the Metro Jaya Regional Police of the Republic of Indonesia for the loan and use of Sarana Jaya land to be used as the Tanah Abang Metro Sector Police Headquarters and official housing, Joint Agreement No. 119/-1.711.11 No: BA/23/11/2020/R0109.

11) PT Imesco Sejahtera Utama

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Imesco Sejahtera Utama untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan bangunan hotel bintang 4 beserta fasilitas dan utilitasnya di atas lahan milik Perusahaan di Jl. Cikini Raya No. 66-68, Jakarta Pusat. Agreement No. 55 dated December 20, 2010, with a term of 20 years from the signing of the official report (minutes of meeting).

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

12) PT Kalma Indocorpora

Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Kalma Indocorpora tentang kerja sama pelaksanaan pembangunan gedung apartemen beserta sarana dan prasarananya yang terletak di Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, yang jangka waktu kerjasamanya telah berakhir namun masih dalam tahap pembahasan penyelesaian dengan PT Kalma Indocorpora.

13) PT Abid Gaga Mantika

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Abid Gaga Mantika tentang Kerja sama operasional penataan dan penertiban utilitas (Kabel Udara) No. 01 tanggal 3 Oktober 2019 dan No.05 tanggal 29 Desember 2020.

14) Apartemen Wang Residence

Penandatanganan Kesepakatan Bersama Penyelesaian Terhadap Serah Terima Unit Apartemen Wang Residence tanggal 15 Agustus 2022. Akta hibah unit Apartement Wang Residence tanggal 22 Agustus 2022.

15) Tanah Ujung Menteng

Akta delegasi nomor 06 tanggal 17 November 2022 Notaris Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Penyelesaian Tanah Ujung Menteng.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

12) PT Kalma Indocorpora

The company entered into a cooperation agreement with PT Kalma Indocorpora regarding the construction of an apartment building along with its supporting facilities and infrastructure, located in Bintaro Subdistrict, Pesanggrahan District, South Jakarta. The term of the cooperation agreement has expired, but discussions regarding its settlement with PT Kalma Indocorpora are still ongoing.

13) PT Abid Gaga Mantika

The company entered into agreements with PT Abid Gaga Mantika regarding operational cooperation for the organization and regulation of utilities (overhead cables), No. 01 dated October 3, 2019, and No. 05 dated December 29, 2020.

14) Wang Residence Apartment

Signing of the Joint Agreement on the Settlement of the Handover of Wang Residence Apartment Units dated August 15, 2022. Deed of grant for the Wang Residence Apartment unit dated August 22, 2022.

15) Ujung Menteng Land

Deed of Delegation No. 06 dated November 17, 2022, Notary Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Settlement of Ujung Menteng Land.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

16) Apartemen Pejaten Park

Penandatanganan Berita Acara Penyelesaian Atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Pejaten Park Residence tanggal 9 November 2022. Perjanjian pengikatan jual beli unit Apartemen Pejaten Park Residence tanggal 2 Desember 2022.

17) Pengembangan Bangunan Komersial (CBD)

Penandatanganan Berita Acara Penyelesaian Atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pembangunan dan Pengembangan Bangunan Komersial di Area Komersial (CBD) Berupa Ruma Toko (Ruko) dan atau Rumah Kantor (Rukan) Berikut Fasilitas Beserta Sarana dan Prasarananya di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2022.

18) Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial Lainnya Beserta Fasilitas Jalan Margonda Raya

Penandatanganan berita acara Penyelesaian Atas Percepatan Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial Lainnya Beserta Fasilitasnya Terletak di Jalan Margonda Raya, Kota Depok, Jawa Barat tanggal 26 Desember 2022.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

16) Pejaten Park Apartment

Signing of the Minutes of Settlement for the Termination of the Land Development Cooperation Agreement for the Construction of the Pejaten Park Residence Apartment, dated November 9, 2022. Binding Sale and Purchase Agreement for units of the Pejaten Park Residence Apartment, dated December 2, 2022.

17) Commercial Building Development (CBD)

Signing of the Minutes of Settlement for the Termination of the Cooperation Agreement for the Construction and Development of Commercial Buildings in the Commercial Area (CBD) in the Form of Shophouses (Ruko) and/or Office Houses (Rukan) and Their Facilities and Infrastructure in the Pulo Jahe Residential Area, Jatinegara Village, Cakung District, East Jakarta, on December 21, 2022.

18) Construction of Apartment Buildings and Other Commercial Properties, Including Supporting Facilities on Margonda Raya Road

Signing of the Minutes of Settlement for the Accelerated Termination of the Cooperation Agreement Land Development for Apartments and Other Commercial Buildings and Their Facilities Located on Jalan Margonda Raya, Depok City, West Java, December 26, 2022.

40. IKATAN PERJANJIAN (Lanjutan)

19) Tanah Ujung Menteng

Akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 05 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Tanah Margonda untuk penyelesaian Ujung Menteng.

Akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 06 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Tanah Margonda untuk penyelesaian Ujung Menteng.

Akta pernyataan lunas nomor 08 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Penyelesaian Tanah Ujung Menteng.

20) Apartemen Grand Zam Zam Margonda

Akta perjanjian pengikat jual beli nomor 09 tanggal 28 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.H., Tanah Margonda untuk penyelesaian Kerja sama pengembangan Apartemen Grand Zam Zam Margonda.

***40. BOUND AGREEMENT** (Continued)*

19) Ujung Menteng Land

Deed of Sale and Purchase Agreement No. 05 dated December 26, 2022, Notary Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Margonda Land for the completion of Ujung Menteng.

Deed of sale and purchase agreement number 06 dated December 26, 2022, Notary Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Margonda land for the completion of Ujung Menteng.

Deed of full settlement number 08 dated December 26, 2022, Notary Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Settlement of Ujung Menteng Land.

20) Zam Zam Margonda Apartment

Deed of sale and purchase agreement number 09 dated December 28, 2022, Notary Linda Eviyanti, S.H., MH., Margonda Land for the completion of the Grand Zam Zam Margonda Apartment development cooperation.

41. NOTA KESEPAHAMAN

1. Penandatanganan Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Pengembangan dan Optimalisasi Aset pada Kawasan SPTA di Jalan Jati Baru Raya, Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tertanggal 28 September 2024;
2. Penandatanganan Nota Kesepahaman Penyediaan Unit Satuan Rumah Susun untuk Pegawai Negeri Pada Kepolisian Negara Republik Indonesia tanggal 7 November 2023;
3. Penandatanganan Nota Kesepahaman Potensi Kerja sama untuk Pengembangan Lahan di Lebak Bulus dan Optimalisasi Aset di Cikini milik Sarana Jaya tanggal 31 Januari 2024;

41. MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

1. *Signing of a Memorandum of Understanding on the Cooperation Plan for the Development and Optimization of Assets in the SPTA Area on Jalan Jati Baru Raya, Kampung Bali Village, Tanah Abang District, Central Jakarta, dated September 28, 2024;*
2. *Signing of a Memorandum of Understanding on the Provision of Apartment Units for Civil Servants at the Indonesian National Police, dated November 7, 2023;*
3. *Signing of a Memorandum of Understanding on Potential Cooperation for Land Development in Lebak Bulus and Asset Optimization in Cikini, owned by Sarana Jaya, dated January 31, 2024;*

41. NOTA KESEPAHAMAN (Lanjutan)

4. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Layanan Transportasi umum dan Penyediaan Infrastruktur Pengelolaan Layanan Transportasi Umum dengan PT Transportasi Jakarta tanggal 10 Juli 2024;
5. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Jasa Maklon Penyediaan Material Cat dengan PT Poly Warna Indonesia tanggal 26 Agustus 2024;
6. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Pendafataran Tanah, Asistensi Pengadaan Tanah, Asistensi Pencegahan dan Penanganan permasalahan tanah Sarana Jaya dengan BPN Provinis DKI Jakarta tanggal 11 Juli 2024;
7. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Pengembangan Potensi Bisnis sesuai bidang usaha dengan BPC HIPMI Kepulauan Seribu tanggal 4 Juli 2024;
8. Nota Kesepahaman dengan PT Artotel Kamar Indonesia untuk Rencana Kerja Sama Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Apartemen Palma Citra tanggal 3 Desember 2024;
9. Nota Kesepahaman dengan PT Moritz Sukses Sejahtera untuk Rencana Kerja Sama Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Apartemen Palma Citra tanggal 16 Desember 2024;
10. Nota Kesepahaman dengan PT AAPC Indonesia tentang Mercure Living Jakarta Tebet tanggal 13 Februari 2025;
11. Nota Kesepahaman Tentang Penanganan masalah Hukum Dibidang Hukum Perdata dan Tata Usaha Negara, dengan Kejaksaan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 21 Januari 2025;

***41. MEMORANDUM OF UNDERSTANDING** (Continued)*

4. Memorandum of Understanding on the Cooperation Plan for Public Transportation Services and the Provision of Public Transportation Management Infrastructure with PT Transportasi Jakarta, dated July 10, 2024;
5. Memorandum of Understanding on the Cooperation Plan for Contract Manufacturing Services for the Provision of Paint Materials with PT Poly Warna Indonesia, dated August 26, 2024;
6. Memorandum of Understanding on the Cooperation Plan for Land Registration, Land Acquisition Assistance, and Land Problem Prevention and Handling between Sarana Jaya and the National Land Agency (BPN) of DKI Jakarta Province, dated July 11, 2024;
7. Memorandum of Understanding on the Cooperation Plan for Business Potential Development in accordance with the business sector with the BPC HIPMI Kepulauan Seribu, dated July 4, 2024;
8. Memorandum of Understanding with PT Artotel Kamar Indonesia regarding the planned cooperation for the utilization of land and buildings of Palma Citra Apartment, dated December 3, 2024;
9. Memorandum of Understanding with PT Moritz Sukses Sejahtera regarding the Plan for Cooperation in the Utilization of Land and Buildings of Palma Citra Apartment dated December 16, 2024;
10. Memorandum of Understanding with PT AAPC Indonesia regarding Mercure Living Jakarta Tebet, dated February 13, 2025;
11. Memorandum of Understanding on the Handling of Legal Issues in the Field of Civil Law and State Administrative Law, with the High Prosecutor's Office of the Special Capital Region of Jakarta, dated January 21, 2025;

41. NOTA KESEPAHAMAN (Lanjutan)

12. Nota Kesepahaman Untuk Rencana Kerja Sama Distribusi Produk Cat Warna Jaya Paint, dengan Jaringan Pengusaha nasional tertanggal 26 Februari 2025;

13. Nota Kesepahaman Untuk Rencana Kerja Sama Optimalisasi dan Pemanfaatan Aset Milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya, dengan Jaringan Pengusaha nasional tertanggal 26 Februari 2025;

14. Nota Kesepahaman Tentang Rencana Kerjasama optimalisasi Dan Pemanfaatan Aset Milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya, dengan PT SKA Nusantara Indonesia tertanggal 2 Mei 2025;

15. Nota Kesepahaman Tentang Rencana Pemanfaatan Lahan Dan Bangunan Dalam Bentuk Sewa Kelola Apartemen Palma Citra (Palm Court), dengan PT Mutiara Permata Biru tertanggal 6 Agustus 2025;

16. Nota Kesepahaman Tentang Rencana Kerja Sama Pemanfaatan Aset Perumda Sarana Jaya Di Kawasan Tanah Abang, dengan Asosiasi Pedagang Kaki Lima Indonesia Perjuangan (APKLI-P) tertanggal 22 Agustus 2025;

17. Nota Kesepahaman Tentang Penjajakan Potensi Kerja Sama Untuk Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (TOD) Area Lebak Bulus Di Lahan Milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya, dengan PT MRT Jakarta (Perseroda) tertanggal 3 September 2025;

***41. MEMORANDUM OF UNDERSTANDING** (Continued)*

12. Memorandum of Understanding on the Plan for Cooperation in the Distribution of Paint Products of Warna Jaya Paint, with the National Entrepreneurs Network, dated February 26, 2025;
13. Memorandum of Understanding on the Plan for Cooperation in the Optimization and Utilization of Assets Owned by Perumda Pembangunan Sarana Jaya, with the National Entrepreneurs Network, dated February 26, 2025;
14. Memorandum of Understanding on the Plan for Cooperation in the Optimization and Utilization of Assets Owned by Perumda Pembangunan Sarana Jaya, with PT SKA Nusantara Indonesia, dated May 2, 2025;
15. Memorandum of Understanding on the Plan for Utilization of Land and Buildings in the Form of Apartment Lease Management at Palma Citra (Palm Court), with PT Mutiara Permata Biru, dated August 6, 2025;
16. Memorandum of Understanding on the Plan for Cooperation in the Utilization of Sarana Jaya Regional-Owned Enterprise Assets in the Tanah Abang Area, with the Indonesian Street Vendors Association of Struggle (APKLI-P), dated August 22, 2025;
17. Memorandum of Understanding on the Exploration of Potential Cooperation for the Development of a Transit-Oriented Development (TOD) Area in Lebak Bulus on Land Owned by Perumda Pembangunan Sarana Jaya, with PT MRT Jakarta (Perseroda), dated September 3, 2025;

42. PERKARA HUKUM

1. Nomor perkara 69 PK/Pdt/2022 Jo. 434/PDT/2018/PT.DKI Jo. 296/Pdt.G/2017/ PN. Jkt.Pst perihal Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas tanah yang terletak di Jl. Pondok Kelapa Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, Seluas 1.936 M².

   a. Bahwa Sarana Jaya diminta untuk melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 69 PK/Pdt/2022 tanggal 23 Februari 2022 yang dimenangkan oleh Penggugat salah satunya yaitu menghukum Perumda Pembangunan Sarana Jaya untuk membayar sebesar Rp. 8.001.488.000,- ditambah bunga 6% per tahun sejak diajukan gugatan.
   b. Bahwa pada prinsipnya Sarana Jaya beritikad baik untuk penyelesaian permasalahan terkait tanah seluas ± 1.936 M2 yang terletak di Jalan Pondok Kelapa Raya, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dan saat ini Sarana Jaya sedang melakukan upaya negosiasi dengan pihak penggugat supaya pembayaran hanya mencakup pokok tanpa bunga.
2. Nomor perkara 649/PDT/2024/PT. DKI Jo. 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum objek sengketa atas tanah yang terletak di Jl. Sejajar Tol Sisi Timur RT 013 RW 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur, Seluas 41.876 m2.
   a. Sarana Jaya telah menerima relaas pemberitahuan putusan kasasi 17 April 2025 (surat tercatat) Nomor 7343/PAN.W10-U5/HK.02/VI/2025 pada tanggal 26 Juni 2025.

42. LAWSUIT

1. Case Number 69 PK/Pdt/2022 Jo. 434/PDT/2018/PT.DKI Jo. 296/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst concerning a lawsuit for breach of contract (broken promise) over land located on Jl. Pondok Kelapa, Pondok Kelapa Subdistrict, Duren Sawit District, East Jakarta, covering an area of 1,936 m².
   a. Sarana Jaya was ordered to carry out the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 69 PK/Pdt/2022 dated February 23, 2022, which was won by the Plaintiff, including ordering Perumda Pembangunan Sarana Jaya to pay an amount of Rp 8,001,488,000, plus interest of 6% per year starting from the date the lawsuit was filed.
   b. That, in principle, Sarana Jaya is acting in good faith to resolve the issue concerning a plot of land measuring approximately 1,936 square meters located on Jalan Pondok Kelapa Raya, Pondok Kelapa Subdistrict, Duren Sawit District, East Jakarta, and that Sarana Jaya is currently undertaking negotiations with the plaintiff so that the payment will cover only the principal amount without interest.
2. Case number 649/PDT/2024/PT. DKI Jo. 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim regarding the Lawsuit for Unlawful Acts regarding the disputed object of land located on Jl. Sejajar Tol Sisi Timur RT 013 RW 06 Pulo Gebang Village, Cakung District, East Jakarta, with an area of 41,876 m2.
   a. Sarana Jaya has received the notification of the cassation decision dated April 17, 2025 (registered letter), Number 7343/PAN.W10-U5/HK.02/VI/2025, on June 26, 2025.

42. PERKARA HUKUM (Lanjutan)

b. Sarana Jaya sedang mempertimbangkan strategi Upaya Hukum selanjutnya, karena Kasasi PT. Adonara Propertindo di tolak berdasarkan relaas yang diterima oleh Sarana Jaya pada tanggal 26 Juni 2025 (dalam rangka pemulihan aset)

3. Nomor perkara 5605 K/PDT/2024 Jo. 945/PDT/2023/PT.DKI Jo. 422/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM perihal gugatan pebuatan melawan hukum atas obyek tanah dengan girik C.422 Persil 150 Blok S III luas 1.000 M2 terletak di Jl. Naga Raya RT. 005 RW. 003 Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur.

   a. Sarana Jaya melakukan upaya hukum Peninjauan Kembali atas putusan Kasasi dan Sarana Jaya telah mendaftarkan PK & telah menyerahkan Memori PK pada tanggal 14 Oktober 2025

4. Nomor perkara 673/PDT/2023/PT.DKI Jo. 745/Pdt.G/2021/PN.Jkt. Brt perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Teko RT. 006, RW. 08, Kel. Kalideres, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, Seluas 1.546 M2.

   a. Sarana Jaya merupakan Pihak Turut Tergugat II hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan;
   b. Sarana Jaya telah menerima Relaas pemberitahuan isi putusan Kasasi tertanggal 06 Agustus 2025.

***42. LAWSUIT** (Continued)*

b. Sarana Jaya is currently considering its next legal strategy, as the cassation filed by PT. Adonara Propertindo has been rejected based on the official notice (relaas) received by Sarana Jaya on June 26, 2025 (in the context of asset recovery).

3. Case number 5605 K/PDT/2024 in conjunction with 945/PDT/2023/PT.DKI in conjunction with 422/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM regarding a lawsuit for an unlawful act concerning a land object with Girik C.422, Persil 150, Block S III, with an area of 1,000 square meters, located at Jl. Naga Raya RT 005 RW 003, Duren Sawit Subdistrict, Duren Sawit District, East Jakarta.
   a. Sarana Jaya has filed a legal remedy in the form of a Judicial Review (Peninjauan Kembali) against the Cassation decision, and Sarana Jaya has registered the judicial review and submitted the Memorandum of Judicial Review on October 14, 2025.
4. Case Number 673/PDT/2023/PT.DKI in conjunction with 745/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt concerning a Lawsuit for Unlawful Act (Tort) over a parcel of land located at Jl. Bulak Teko RT 006, RW 08, Kalideres Subdistrict, Kalideres District, West Jakarta, with an area of 1,546 square meters.
   a. Sarana Jaya, as Co-Defendant II, is only subject to the contents of the judge's decision in court.
   b. Sarana Jaya has received the official notification (relaas) of the contents of the Cassation decision dated August 6, 2025.

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Pada tahun 2025, Grup melakukan penelaahan menyeluruh atas beberapa akun signifikan dalam laporan keuangan dengan mempertimbangkan aspek pengendalian atas aset, keberadaan hak kontraktual dan hak hukum yang dapat ditegakkan *(enforceable rights)*, serta kemungkinan perolehan manfaat ekonomi masa depan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Penelaahan ini juga mempertimbangkan perkembangan dan penyelesaian perkara hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap *(inkracht)*, termasuk pelaksanaan putusan oleh otoritas berwenang, yang berdampak terhadap pengakuan, pengukuran, dan klasifikasi aset dalam laporan keuangan.

Berdasarkan hasil penelaahan tersebut, Grup mengidentifikasi bahwa terdapat aset yang secara substansi tidak lagi memenuhi kriteria pengakuan, antara lain karena tidak adanya pengendalian oleh Grup, tidak adanya hak kontraktual maupun hak hukum yang dapat ditegakkan, serta tidak adanya manfaat ekonomi masa depan yang dapat diharapkan. Hal ini mencakup, antara lain, uang muka pembelian tanah yang terkait dengan perkara hukum yang telah diputus oleh pengadilan dan dilaksanakan oleh otoritas berwenang sehingga aset tersebut tidak lagi berada dalam penguasaan maupun pengendalian Grup dan tidak terdapat kompensasi yang dapat diakui sebagai aset. Selain itu, piutang usaha tertentu tidak memiliki tingkat keterpulihan yang memadai berdasarkan kondisi dan informasi yang tersedia, serta uang muka investasi tidak menunjukkan realisasi proyek maupun arus kas masuk yang dapat diidentifikasi. Grup juga melakukan penyesuaian atas klasifikasi aset hotel berdasarkan sifat dan penggunaannya dalam operasi, serta penyempurnaan pencatatan akrual pajak penghasilan final agar mencerminkan keterkaitan yang tepat dengan pengakuan pendapatan atas aset Bangun Guna Serah *(BOT)* sesuai prinsip akrual.

43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS

In 2025, the Group performed a comprehensive review of certain significant accounts in its financial statements, taking into consideration, among others, control over assets, the existence of contractual and legally enforceable rights, and the probability of future economic benefits in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. This review also considered developments and the resolution of legal matters that have obtained final and binding legal force (inkracht), including the execution of court decisions by the relevant authorities, which have impacted the recognition, measurement, and classification of assets in the financial statements.

Based on the results of this review, the Group identified that certain assets no longer meet the recognition criteria in substance, primarily due to the absence of control by the Group, the absence of contractual or legally enforceable rights, and the lack of identifiable future economic benefits. These include, among others, advances for land acquisition related to legal cases that have been decided by the courts and executed by the relevant authorities, resulting in such assets no longer being under the possession or control of the Group and no compensation being recognized as an asset. In addition, certain trade receivables do not demonstrate adequate recoverability based on available information and conditions, and advances for investment do not indicate project realization nor identifiable future cash inflows. The Group also adjusted the classification of hotel assets based on their nature and actual use in operations, and refined the accrual recognition of final income tax to appropriately reflect its relationship with the gradual recognition of revenue from Build, Operate and Transfer (BOT) assets in accordance with the accrual principle.

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Sehubungan dengan hal tersebut, Grup telah melakukan penyajian kembali *(restatement)* atas laporan keuangan periode sebelumnya, termasuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebagai periode paling awal yang disajikan dalam laporan keuangan tahun 2025. Penyajian kembali tersebut dilakukan secara retrospektif sesuai dengan PSAK 208 – Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan, dengan mempertimbangkan seluruh fakta dan kondisi yang tersedia pada periode sebelumnya, termasuk fakta hukum yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Manajemen berpendapat bahwa penyajian kembali ini merupakan langkah yang tepat untuk memastikan laporan keuangan menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas Grup. Pengakuan penurunan nilai tersebut tidak menghilangkan hak tagih Grup, melainkan mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan keuangan sesuai dengan ketentuan PSAK yang berlaku. Penyesuaian ini juga telah mempertimbangkan hasil diskusi dan evaluasi Manajemen bersama BPKP sebagai bagian dari proses penguatan tata kelola dan kualitas pelaporan keuangan Grup.

Manajemen juga menegaskan bahwa seluruh aspek yang mendasari penyajian kembali tersebut, termasuk aspek hukum, pengendalian, dan keterpulihan aset, telah dievaluasi secara memadai berdasarkan fakta dan bukti yang tersedia, serta tidak memiliki dampak berkelanjutan terhadap laporan keuangan tahun berjalan.

Dampak kuantitatif dari penyajian kembali atas akun-akun yang dikoreksi disajikan pada tabel berikut:

***43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)*

Accordingly, the Group has restated its prior period financial statements, including the period ended December 31, 2023 as the earliest period presented in the 2025 financial statements. The restatement has been applied retrospectively in accordance with PSAK 208 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, taking into account all facts and circumstances available at the relevant periods, including legal facts that have obtained final and binding status.

Management believes that the restatement is necessary to ensure that the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position, financial performance, and cash flows of the Group. The recognition of impairment losses does not extinguish the Group's legal rights to collect such receivables, but rather reflects the application of prudence in financial management in accordance with the applicable PSAK. These adjustments have also taken into consideration the results of Management's discussions and evaluations with BPKP as part of the Group's ongoing efforts to strengthen governance and financial reporting quality.

Management further confirms that all underlying matters giving rise to the restatement, including legal aspects, control over assets, and recoverability assessments, have been appropriately evaluated based on available facts and evidence, and do not have a continuing impact on the current year financial statements.

The quantitative impact of the restatement of the corrected accounts is presented in the following table:

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan) / *43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS (Continued)*

	2024			
	Sebelum Disajikan Kembali/ *Before Restatement*	**Penyesuaian/ *Adjustments***	**Setelah Disajikan Kembali/ *After Restatement***	
LAPORAN POSISI KEUANGAN				***STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION***
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Piutang Usaha				*Trade Receivables*
Pihak Berelasi	--	20.690.783.975	20.690.783.975	*Related Parties*
Pihak Ketiga	175.247.822.504	(92.316.581.371)	82.931.241.133	*Third Parties*
Piutang Lain-lain				*Other Receivables*
Pihak Berelasi	--	1.157.442.606	1.157.442.606	*Related Parties*
Pihak Ketiga	48.334.507.520	(1.192.049.523)	47.142.457.997	*Third Parties*
Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	2.754.671.438	(1.177.827.215)	1.576.844.223	*Advance and Prepaid Expense*
Pajak Dibayar di Muka	106.170.841.230	(67.872.468)	106.102.968.762	*Prepaid Taxes*
Jumlah Aset Lancar	**332.507.842.692**		**259.601.738.696**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Uang muka investasi	56.145.700.000	(56.145.700.000)	--	*Advance for Investment*
Properti Investasi	1.401.098.139.233	(647.435.204.057)	753.662.935.176	*Investment Properties*
Aset tetap	11.805.997.390	641.895.268.903	653.701.266.293	*Fixed Assets*
Aset hak guna	55.116.058	118.819.928	173.935.986	*Right of Used Assets*
Aset pajak tangguhan	22.338.770.481	62.059.293.900	84.398.064.381	*Deferred Tax Assets*
Aset tidak lancar lainnya	309.597.249.878	(159.272.867.770)	150.324.382.108	*Non-Current Assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar	**1.801.040.973.040**		**1.642.260.583.944**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET	**2.133.548.815.732**		**1.901.862.322.640**	***TOTAL ASSETS***

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan) / *43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS (Continued)*

	2024			
	Sebelum Disajikan Kembali/ *Before Restatement*	**Penyesuaian/ *Adjustments***	**Setelah Disajikan Kembali/ *After Restatement***	
LAPORAN POSISI KEUANGAN				***STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION***
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang usaha				*Trade Payables*
Pihak berelasi	--	3.667.304.846	3.667.304.846	*Related Parties*
Pihak ketiga	58.477.789.122	(10.649.582.219)	47.828.206.903	*Third Parties*
Utang lain-lain				*Other Payables*
Pihak ketiga	39.631.203.075	20.846.996.859	60.478.199.934	*Third Parties*
Utang pajak	28.031.911.990	1.794.325.844	29.826.237.834	*Tax Payables*
Beban akrual	17.266.392.744	17.391.698.521	34.658.091.265	*Accrued Expenses*
Pendapatan diterima dimuka yang direalisasi dalam satu tahun:				*Unearned Revenues realized in one year:*
Sewa	10.826.012.614	1.010.690.051	11.836.702.665	*Rent*
Penjualan dan kerjasama	1.216.673.384	(1.216.673.384)	--	*Sales and Joint Operation*
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				*Long term liabilites current portion:*
Liabilitas sewa		1.007.663	1.007.663	*Lease Liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**155.449.982.929**		**188.295.751.110**	***Total Current liabilites***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON CURRENT LIABILITIES***
Pendapatan diterima dimuka setelah dikurangi bagian yang realisasi dalam satu tahun:				*Unearned Revenues net off current portion:*
Sewa	--	--	--	*Rent*
Penjualan dan kerjasama	15.032.383.206	(14.012.865.369)	1.019.517.837	*Sales and joint operation*
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi porsi jangka pendek:				*Long term liabilities less current portion:*
Liabilitas sewa	1.007.663	(1.007.663)	--	*Lease Liabilities*
Utang lain-lain	874.812.614	(874.812.614)	--	*Other Payables*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**15.908.203.483**		**1.019.517.837**	***Total Non-Current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS	**171.358.186.412**		**189.315.268.947**	***TOTAL LIABILITAS***
EKUITAS				***EQUITY***
Saldo laba (defisit)				*Retained Earning*
Belum ditentukan penggunaannya	(196.568.416.981)	(248.853.277.921)	(445.421.694.902)	*Unappropriated*
Penghasilan komprehensif lain	(5.382.152.229)	(185.856.279)	(5.568.008.508)	*Other Comprehensive Income*
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	**(201.950.569.210)**		**(450.989.703.410)**	*Total equity attributtable to parent entity*
Kepentingan non pengendali	343.160.783	(604.441.421)	(261.280.638)	*Non Controlling Interest*
JUMLAH EKUITAS	**(201.607.408.427)**		**(451.250.984.048)**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**(30.249.222.015)**		**(261.935.715.101)**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan) / *43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS (Continued)*

	2024			
	Sebelum Disajikan Kembali/ ***Before Restatement***	**Penyesuaian/** ***Adjustments***	**Setelah Disajikan Kembali/** ***After Restatement***	
PENDAPATAN	342.987.310.899	250.268.505	343.237.579.404	***REVENUE***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(222.833.979.339)	(3.234.002.345)	(226.067.981.684)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**120.153.331.559**		**117.169.597.720**	***GROSS PROFIT***
Beban pemasaran	(768.066.975)	--	(768.066.975)	*Marketting expenses*
Beban umum dan administrasi	(71.685.594.705)	(10.475.608.508)	(82.161.203.213)	*General and administrative expenses*
LABA USAHA	**47.699.669.879**		**34.240.327.532**	***OPERATING INCOME***
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				***OTHER INCOME (EXPENSES)***
Pendapatan bunga	116.164.371	1.701.521.001	1.817.685.372	*Interest income*
Jasa giro	1.701.521.001	(1.701.521.001)	--	*Bank interest*
Cadangan kerugian piutang	(1.795.000.000)	(357.817.616)	(2.152.817.616)	*Allowance for impairment*
Pajak final	(1.946.111.368)	(1.663.939.519)	(3.610.050.887)	*Final tax*
Lain-lain	(16.040.569.010)	4.548.137.337	(11.492.431.673)	*Others*
JUMLAH PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	**(17.963.995.006)**		**(15.437.614.804)**	***TOTAL OTHER INCOME (EXPENSES)***
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**29.735.674.873**		**18.802.712.728**	***PROFIT BEFORE INCOME TAXES***
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX EXPENSE***
Pajak kini	(2.569.662.700)	(547.331.180)	(3.116.993.880)	*Current taxes*
Pajak tangguhan	159.234.354	628.645.823	787.880.177	*Deferred tax*
JUMLAH BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(2.410.428.346)**		**(2.329.113.703)**	***TOTAL INCOME TAX EXPENSES***
LABA TAHUN BERJALAN	**27.325.246.527**		**16.473.599.025**	***PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME (EXPENSES)***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi Ke laba rugi				*Item not reclassified to profit (loss)*
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	1.135.888.332	(345.569.524)	790.318.808	*Remeasurement of the defined liablities*
Pajak tangguhan	211.882.785	4.484.688	216.367.473	*Deferred taxes*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	**1.347.771.117**		**1.006.686.281**	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**28.673.017.645**		**17.480.285.306**	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan) / *43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS (Continued)*

	2023			
	Sebelum Disajikan Kembali/ ***Before Restatement***	**Penyesuaian/** ***Adjustments***	**Setelah Disajikan Kembali/** ***After Restatement***	
LAPORAN POSISI KEUANGAN				***STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION***
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Piutang Usaha				*Trade Receivables*
Pihak Berelasi	--	21.227.616.479	21.227.616.479	*Related Parties*
Pihak Ketiga	158.345.628.979	(89.027.162.192)	69.318.466.787	*Third Parties*
Piutang Lain-lain				*Other Receivables*
Pihak Berelasi	--	1.157.442.606	1.157.442.606	*Related Parties*
Pihak Ketiga	50.095.190.684	(5.165.218.634)	44.929.972.050	*Third Parties*
Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	2.590.400.367	(1.429.668.804)	1.160.731.563	*Advance and Prepaid Expense*
Jumlah Aset Lancar	**211.031.220.030**		**137.794.229.485**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Piutang Usaha				*Trade Receivable*
Pihak Berelasi	--	24.888.255.597	24.888.255.597	*Related Parties*
Pihak Ketiga	24.888.255.621	(24.888.255.621)	--	*Third Parties*
Properti Investasi	642.182.155.412	(1.091.538.903)	641.090.616.509	*Investment Properties*
Aset Tetap	11.029.240.763	1.091.538.900	12.120.779.663	*Fixed Assets*
Aset Hak Guna	220.464.213	--	220.464.213	*Right of Used Assets*
Uang muka investasi	56.145.700.000	(56.145.700.000)	--	*Advance for Investment*
Aset Pajak Tangguhan	21.967.653.341	61.455.810.397	83.423.463.738	*Deferred Tax Assets*
Aset tidak lancar lainnya	235.813.248.918	(159.272.867.770)	76.540.381.148	*Non-Current Assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar	**992.246.718.268**		**838.283.960.868**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET	**1.203.277.938.298**		**976.078.190.353**	***TOTAL ASSETS***

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan) / *43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS (Continued)*

	2023			
	Sebelum Disajikan Kembali/ *Before Restatement*	**Penyesuaian/ *Adjustments***	**Setelah Disajikan Kembali/ *After Restatement***	
LAPORAN POSISI KEUANGAN				***STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION***
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang usaha				*Trade Payables*
Pihak berelasi	--	1.590.680.048	1.590.680.048	*Related Parties*
Pihak ketiga	70.895.153.151	(5.598.456.075)	65.296.697.076	*Third Parties*
Utang lain-lain				*Other Payables*
Pihak ketiga	17.386.292.635	9.351.170.701	26.737.463.336	*Third Parties*
Utang pajak	22.768.779.219	141.496.530	22.910.275.749	*Tax Payables*
Beban akrual	6.245.849.451	15.451.573.746	21.697.423.197	*Accrued Expenses*
Pendapatan diterima dimuka yang direalisasi dalam satu tahun:				*Unearned Revenues realized in one year:*
Sewa	29.248.422.912	(11.459.916.062)	17.788.506.850	*Rent*
Penjualan dan kerjasama	721.769.321	(721.769.321)	--	*Sales and Joint Operation*
Utang Bank	--	92.000.000.000	92.000.000.000	*Bank Loan*
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:				*Long Term Liabilites Current Portion:*
Utang Bank	119.344.256.000	(92.000.000.000)	27.344.256.000	*Bank Loan*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**147.266.266.689**		**156.021.046.256**	***Total Current liabilites***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON CURRENT LIABILITIES***
Pendapatan diterima dimuka setelah dikurangi bagian yang realisasi dalam satu tahun:				*Unearned Revenues net off current portion:*
Penjualan dan kerjasama	9.445.875.929	(8.476.358.092)	969.517.837	*Sales and joint operation*
Pendapatan ditangguhkan	78.780.584.889	12.181.685.383	90.962.270.272	*Deferred Income*
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi porsi jangka pendek:				*Long term liabilities less current portion:*
Liabilitas sewa	209.733.333	(209.733.333)	--	*Lease Liabilities*
Utang lain-lain	874.812.613	(665.079.280)	209.733.333	*Other Payables*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**89.311.006.764**		**92.141.521.442**	***Total Non-Current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS	**236.577.273.453**		**248.162.567.698**	***TOTAL LIABILITAS***
EKUITAS				***EQUITY***
Saldo laba (defisit)				*Retained Earning*
Belum ditentukan penggunaannya	(145.289.258.780)	(238.319.251.483)	(383.608.510.263)	*Unappropriated*
Penghasilan komprehensif lain	(6.722.099.851)	--	(6.722.099.852)	*Other Comprehensive Income*
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	**(152.011.358.631)**		**(390.330.610.115)**	*Total equity attributtable to parent entity*
Kepentingan non pengendali	689.272.434	(465.790.676)	223.481.758	*Non Controlling Interest*
JUMLAH EKUITAS	**(151.322.086.197)**		**(390.107.128.357)**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**85.255.187.256**		**(141.944.560.659)**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

43. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan) / *43. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS (Continued)*

	2024			
	Sebelum Disajikan Kembali/ *Before Restatement*	Penyesuaian/ *Adjustments*	Setelah Disajikan Kembali/ *After Restatement*	
PENDAPATAN	342.987.310.899	250.268.505	343.237.579.404	***REVENUE***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(222.833.979.339)	(3.234.002.345)	(226.067.981.684)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**120.153.331.559**		**117.169.597.720**	***GROSS PROFIT***
Beban pemasaran	(768.066.975)	--	(768.066.975)	*Marketting expenses*
Beban umum dan administrasi	(71.685.594.705)	(10.475.608.508)	(82.161.203.213)	*General and administrative expenses*
LABA USAHA	**47.699.669.879**		**34.240.327.532**	***OPERATING INCOME***
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				***OTHER INCOME (EXPENSES)***
Pendapatan bunga	116.164.371	1.701.521.001	1.817.685.372	*Interest income*
Jasa giro	1.701.521.001	(1.701.521.001)	--	*Bank interest*
Cadangan kerugian piutang	(1.795.000.000)	(357.817.616)	(2.152.817.616)	*Allowance for impairment*
Pajak final	(1.946.111.368)	(1.663.939.519)	(3.610.050.887)	*Final tax*
Lain-lain	(16.040.569.010)	4.548.137.337	(11.492.431.673)	*Others*
JUMLAH PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	**(17.963.995.006)**		**(15.437.614.804)**	***TOTAL OTHER INCOME (EXPENSES)***
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**29.735.674.873**		**18.802.712.728**	***PROFIT BEFORE INCOME TAXES***
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX EXPENSE***
Pajak kini	(2.569.662.700)	(547.331.180)	(3.116.993.880)	*Current taxes*
Pajak tangguhan	159.234.354	628.645.823	787.880.177	*Deferred tax*
JUMLAH BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(2.410.428.346)**		**(2.329.113.703)**	***TOTAL INCOME TAX EXPENSES***
LABA TAHUN BERJALAN	**27.325.246.527**		**16.473.599.025**	***PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME (EXPENSES)***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi Ke laba rugi				*Item not reclassified to profit (loss)*
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	1.135.888.332	(345.569.524)	790.318.808	*Remeasurement of the defined liablities*
Pajak tangguhan	211.882.785	4.484.688	216.367.473	*Deferred taxes*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	**1.347.771.117**		**1.006.686.281**	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**28.673.017.645**		**17.480.285.306**	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***

44. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Indonesia Akuntan (DSAK-IAI) telah menerbitkan amendemen terhadap Standar Akuntansi Keuangan Indonesia (SAK) berikut ini. Standar akuntansi yang telah direvisi akan berlaku atau diterapkan pada laporan keuangan konsolidasi Grup untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026 dan 2027:

- PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107 Instrumen Keuangan: Pengungkapan terkait Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
- PSAK 413: Penurunan Nilai;
- PSAK 414: Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah bagi Entitas yang Menerapkan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia untuk Entitas Swasta;
- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan; dan
- PSAK 119: Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan.

44. ACCOUNTING STANDARDS THAT HAVE BEEN ISSUED BUT HAVE NOT YET BECOME EFFECTIVE

The Indonesian Financial Accounting Standards Board (FASB-IIA) has issued amendment to the following Indonesian Financial Accounting Standards ("SFAS"). The amended accounting standards will be effective or applicable on the Group's consolidated financial statements for the period beginning on or after January 1, 2026 and 2027:

- *SFAS 109: Financial Instrument and SFAS 107 Financial Instrument: Disclosure related to Classification and Measurement of Financial Instruments;*
- *SFAS 413: Impairment;*
- *SFAS 414: Impairment of Sharia Financial Assets for Entities Applying Indonesian Financial Accounting Standards for Private Entities;*
- *SFAS 118 Presentation and Disclosure in Financial Statements; and*
- *SFAS 119: Non-Public Accountable Subsidiaries: Disclosure.*

45. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang diselesaikan pada tanggal 20 April 2026.

45. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

The Company's management is responsible for the preparation of these financial statements, which were completed on April 20, 2026.

46. KEJADIAN SETELAH TANGGAL PELAPORAN

1. Perusahaan telah membentuk Tim Pelaksana Penugasan proyek FPSA Wilayah Layanan Timur dan Wilayah Layanan Selatan sesuai dengan Surat Tugas No 93/JU.02.07 tanggal 12 Januari 2026.
2. Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur No 11 tahun 2026 tentang Perubahan Susunan Organisasi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, dimana terdapat pengangkatan Sdr Rioberto Pranamulya SIdauruk sebagai Ketua Dewan Pengawas.

46. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

1. The Company has established a Project Assignment Implementation Team for the FPSA East Service Area and South Service Area in accordance with Assignment Letter No. 93/JU.02.07 dated January 12, 2026.
2. Based on Governor Decree No. 11 of 2026 regarding the Amendment to the Organizational Structure of Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, Mr. Rioberto Pranamulya Sidauruk has been appointed as Chairman of the Board of Supervisory.

47. INFORMASI TAMBAHAN

Per 31 Desember 2025 dan 2024 Perusahaan mencatat piutang PT Saranawisesa Properindo sebesar Rp 79.954.099.080, terdiri atas:

1. Pada tahun 2019, Perusahaan mencatat transaksi pengeluaran kepada PT SWP sebesar Rp10.564.871.571 yang terdiri dari Pinjaman dana investasi proyek Sarana Square sebesar Rp10.000.960.160 dan Rp563.911.411 yang merupakan setoran Modal untuk Pemenuhan Modal dasar menjadi Rp 34.580.000.000.
2. Pada Tahun 2020 dan 2021, Perusahaan memberikan Pinjaman dana investasi proyek Sarana Square kepada PT SWP sebesar Rp39.591.171.685 dan pinjaman untuk kegiatan operasional sebesar Rp2.259.967.235. Sehingga total pinjaman menjadi sebesar Rp41.851.138.920.
3. Berdasarkan Perjanjian pinjaman No.736/-072.1 dan 004/PKS/SWP-DIR/III/2023 tanggal 31 Maret 2023 Perusahaan memberikan modal kerja kepada PT SWP sebesar Rp15.000.000.000, dana ini diperuntukan sebagai modal kerja guna mendukung kegiatan usaha PT Saranawisesa Properindo.

47. ADDITIONAL INFORMATION

As of December 31, 2025 and 2024, the Company recorded receivables from PT Saranawisesa Properindo amounting to Rp79,954,099,080, consisting of:

1. In 2019, the Company recorded an expenditure transaction to PT SWP of Rp10,564,871,571, consisting of a loan for the Sarana Square project investment fund of Rp10,000,960,160 and Rp563,911,411, which represented a capital contribution to fulfill the authorized capital requirement of Rp34,580,000,000.
2. In 2020 and 2021, the Company provided a loan for the Sarana Square project investment fund to PT SWP of Rp39,591,171,685 and a loan for operational activities of Rp2,259,967,235. This brings the total loan to Rp41,851,138,920.
3. Based on Loan Agreement No. 736/-072.1 and 004/PKS/SWP-DIR/III/2023 dated March 31, 2023, the Company provides working capital to PT SWP in the amount of Rp15,000,000,000, these funds are allocated as working capital to support PT Saranawisesa Properindo's business activities.

47. INFORMASI TAMBAHAN (Lanjutan)

Per 31 Desember 2025 dan 2024 Perusahaan mencatat piutang PT Saranawisesa Properindo sebesar Rp 79.954.099.080, terdiri atas:

4. Berdasarkan Akta Notaris Mellia, S.H., M.Kn., No.8 tanggal 29 November 2023 yang telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0130550 tanggal 21 Juni 2023. Terdapat penurunan modal PT SWP sebesar Rp13.100.000.000 sehingga modal pada PT SWP sebesar Rp36.220.000.000, penyertaan Perusahaan di PT SWP menjadi sebesar 94,47% atau sebesar Rp34.580.000.000. Atas penurunan modal tersebut belum disetorkan ke Perusahaan.

   Dalam laporan keuangan konsolidasi per 31 Desember 2024 dan 2025, atas piutang tersebut sudah dilakukan eliminasi karena PT Saranawisesa Properindo merupakan entitas anak Perusahaan.

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, laporan arus kas, dan catatan atas laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

***47. ADDITIONAL INFORMATION** (Continued)*

As of December 31, 2025 and 2024, the Company recorded receivables from PT Saranawisesa Properindo amounting to Rp79,954,099,080, consisting of:

4. Based on Notarial Deed of Mellia, SH,, M.Kn. No. 8 dated November 29, 2023, which has received approval from the Ministry of Law and Human Rights with Decree No. AHU-AH.01.09-0130550 dated June 21, 2023. There was a decrease in PT SWP's capital of Rp13,100,000,000 so that the capital in PT SWP was Rp36,220,000,000, the Company's participation in PT SWP became 94.47% or Rp34,580,000,000. The decrease in capital has not been deposited to the Company.

   In the consolidated financial statements as of December 31, 2024 and 2025, these receivables have been eliminated because PT Saranawisesa Properindo is a subsidiary of the Company.

The accompanying financial information of the Company (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2025, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, the statement of changes in equity, the statement of cash flows, and notes to the financial statements for the year then ended, is presented as supplementary information to the consolidated financial statements.

The original financial statements included herein are in the Indonesian language

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Lampiran I / *Appendix I*

	31 Desember/*December 31,*		1 Januari/ *January 1,* 2024 31 Desember/ *December 31*, 2023 *)	
	2025	**2024 *)**		
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan Setara Kas	49.334.654.626	101.135.918.577	176.898.869.218	*Cash and Cash Equivalent*
Piutang Usaha				*Accounts Receivable*
Pihak Berelasi	190.379.021.063	173.319.803.855	157.674.209.866	*Related Parties*
Pihak Ketiga	82.206.874.007	106.680.860.631	103.822.484.375	*Third Parties*
Piutang lain-lain				*Other Receivables*
Pihak ketiga	830.315.337	353.358.033	4.318.831	*Third Parties*
Pihak berelasi	5.437.855.096	2.416.268.096	2.433.463.096	*Related Parties*
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	1.444.883.316	1.541.286.164	114.291.986	*Advance and Prepaid Expense*
Persediaaan	924.735.498	604.063.133	--	*Inventories*
Pajak dibayar di muka	9.961.800.926	56.719.288.458	56.121.214.678	*Prepaid Taxes*
Aset Real Estate	325.129.456.128	325.129.456.128	341.036.461.528	*Real Estate Assets*
Jumlah Aset Lancar	**665.649.595.997**	**767.900.303.075**	**838.105.313.578**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Piutang usaha				*Accounts Receivable*
Pihak berelasi	248.125.066.625	248.125.066.625	248.125.066.625	*Related Parties*
Uang muka investasi	--	--	--	*Advance for Investment*
Investasi pada Entitas Asosiasi	--	--	9.072.792.363	*Investment in Association*
Investasi pada Ventura Bersama	490.852.404.319	464.686.460.902	442.646.096.011	*Investment in Joint Venture*
Aset Kerjasama Operasi - Tanah	13.166.543.819	14.688.632.911	29.352.981.278	*Joint Operation Assets - Land*
Aset Kerjasama Operasi - Bangunan	23.520.623.406	216.126.187.406	271.701.342.826	*Joint Operation Assets - Building*
Aset Real Estate	2.767.537.013.899	2.762.189.127.270	2.758.697.665.403	*Real Estate Assets*
Properti Investasi	881.498.237.242	682.010.010.684	568.004.873.906	*Investment Properties*
Aset Tetap	663.057.413.140	647.028.456.566	4.679.715.663	*Fixed Assets*
Aset Hak Guna	281.324.105	173.935.986	220.464.213	*Right of Used Assets*
Aset Takberwujud	251.725.833	69.800.000	136.921.667	*Intangible Assets*
Beban Ditangguhkan	12.180.820.487	11.101.334.344	9.683.306.955	*Deferred Expenses*
Uang Muka pembelian aset	2.079.700.000	2.079.700.000	649.217.900.000	*Advance Purchase of Fixed Assets*
Aset Pajak Tangguhan	79.164.375.432	82.914.287.270	82.793.831.590	*Deferred Tax Assets*
Kas yang Dibatasi Penggunaannya	34.382.436.348	--	92.000.000.000	*Restricted Cash*
Aset tidak Lancar Lainnya	169.396.574.081	117.380.749.631	59.307.674.628	*Non-Current Assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar	**5.385.494.258.736**	**5.248.573.749.595**	**5.225.640.633.128**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET	**6.051.143.854.733**	**6.016.474.052.670**	**6.063.745.946.706**	***TOTAL ASSETS***

*) Disajikan kembali / *As Restated*

The original financial statements included herein are in the Indonesian language

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
(Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
(Continued)
As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Lampiran I (Lanjutan) / *Appendix I (Continued)*

	31 Desember/*December 31,* 2025	31 Desember/*December 31,* 2024 *)	1 Januari/*January 1,* 2024 / 31 Desember/*December 31*, 2023 *)	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang Usaha				*Trade Payables*
Pihak Ketiga	8.270.147.769	8.493.736.637	24.001.979.554	*Third Parties*
Pihak Berelasi	11.263.431.621	11.263.431.621	4.454.595.500	*Related Parties*
Utang Lain-lain				*Other Payables*
Pihak Ketiga	130.472.471.712	104.113.175.265	56.404.154.689	*Third Parties*
Utang Pajak	35.591.094.479	5.889.713.583	903.934.774	*Tax Payables*
Beban Akrual	33.462.284.492	34.323.610.433	24.093.802.898	*Accrued Expenses*
Pendapatan Diterima di Muka yang				*Unearned Revenues Realized*
Direalisasi dalam Satu Tahun:				*in One Year:*
Sewa	10.049.474.201	10.826.012.614	17.066.737.529	*Rent*
Aset kerjasama operasi	91.666.682	91.666.678	91.666.674	*Joint Operation Assets*
Pendapatan ditangguhkan	--	3.500.000.000	3.500.000.000	*Deferred Income*
Utang Bank	--	--	92.000.000.000	*Bank Loan*
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo				*Long term liabilites*
dalam satu tahun:				*current portion:*
Utang Bank	10.061.965.484	49.701.120.000	27.344.256.000	*Bank Loan*
Liabilitas sewa	1.007.663	1.007.663	--	*Lease Liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**239.263.544.103**	**228.203.474.494**	**249.861.127.618**	***Total Current liabilites***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Pendapatan diterima di Muka setelah dikurangi				*Unearned Revenues net off*
bagian yang realisasi dalam satu tahun:				*current portion:*
Penjualan dan kerjasama	1.054.517.837	1.019.517.837	969.517.837	*Sales and joint operation*
Aset kerjasama operasi	119.973.321.843	105.718.162.983	86.972.047.883	*Joint Operation Assets*
Liabilitas jangka panjang setelah				*Long term liabilities less*
dikurangi porsi jangka pendek:				*current portion:*
Utang Bank	225.847.861.077	216.375.875.519	266.730.110.904	*Bank Loan*
Pendapatan ditangguhkan	44.158.154.228	75.280.584.885	90.962.270.272	*Deferred Income*
Utang Asosiasi	5.560.796.820	1.861.125.526	--	*Deferred Income*
Liabilitas imbalan kerja	9.628.816.389	7.489.007.759	7.518.997.102	*Employee Benefit Liabilities*
Provisi Litigasi	8.001.488.000	8.001.488.000	8.001.488.000	*Litigation Provition*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**414.224.956.194**	**415.745.762.509**	**461.154.431.998**	***Total Non-Current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS	**653.488.500.297**	**643.949.237.003**	**711.015.559.616**	***TOTAL LIABILITAS***
EKUITAS				***EQUITY***
Modal saham - modal dasar				*Capital Stock - Authorized Capital*
Rp.10.000.000.000.000				*Rp10,000,000,000,000*
modal ditempatkan dan disetor penuh -	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000	*Issued and fully paid*
Saldo laba (defisit)				*Retained Earning*
Telah ditentukan penggunaannya	172.283.375.568	149.056.916.019	81.939.862.696	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya	(392.252.216.025)	(394.457.663.006)	(345.960.051.905)	*Unappropriated*
Penghasilan komprehensif lain	(7.375.805.107)	(7.074.437.346)	(8.249.423.701)	*Other Comprehensive Income*
JUMLAH EKUITAS	**5.397.655.354.436**	**5.372.524.815.667**	**5.352.730.387.090**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**6.051.143.854.733**	**6.016.474.052.670**	**6.063.745.946.706**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

*) Disajikan kembali / *As Restated*

The original financial statements included herein are in the Indonesian language

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (ENTITAS INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Lampiran II / *Appendix II*

	2025	2024 *)	
PENDAPATAN	241.091.780.379	241.415.492.029	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(114.194.590.915)	(120.132.214.590)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	**126.897.189.464**	**121.283.277.439**	***GROSS PROFIT***
Beban pemasaran	(216.756.645)	(79.242.113)	*Marketting expenses*
Beban umum dan administrasi	(70.407.489.447)	(61.300.705.904)	*General and administrative expenses*
LABA USAHA	**56.272.943.372**	**59.903.329.422**	***OPERATING INCOME***
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			***OTHER INCOME (EXPENSES)***
Jasa Giro	1.660.198.912	1.829.067.337	*Bank Interest Income*
Kerugian Penurunan Nilai Piutang	--	(2.000.000.000)	*Impairment Loss On Receivable*
Rugi atas Operasi bersama	(3.047.929.747)	(10.060.712.820)	*Loss from joint operation*
Pajak final	(10.583.139.502)	(3.610.050.887)	*Final tax*
Lain-lain	(9.124.634.303)	(12.389.583.964)	*Others*
JUMLAH PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	**(21.095.504.640)**	**(26.231.280.334)**	***TOTAL OTHER INCOME (EXPENSES)***
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**35.177.438.732**	**33.672.049.088**	***PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAXES***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			***INCOME TAX EXPENSE***
Pajak kini	(1.811.832.220)	(3.116.993.880)	*Current taxes*
Pajak tangguhan	(3.834.913.002)	(91.427.105)	*Deferred tax*
JUMLAH BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(5.646.745.222)**	**(3.208.420.985)**	***TOTAL INCOME TAX EXPENSES***
LABA TAHUN BERJALAN	**29.530.693.510**	**30.463.628.103**	***PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi Ke laba rugi			*Item not reclassified to profit (loss)*
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	(386.368.925)	963.103.570	*Remeasurement of the defined liablities*
Pajak tangguhan	85.001.164	211.882.785	*Deferred taxes*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	**(301.367.761)**	**1.174.986.355**	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**29.229.325.749**	**31.638.614.458**	***TOTAL OTHER COMPREHENSIVE FOR THE YEAR***

*) Disajikan kembali / *As Restated*

The original financial statements included herein are in the Indonesian language

PERUSAHAAN UMUM DAERAH
PEMBANGUNAN SARANA JAYA
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH
PEMBANGUNAN SARANA JAYA
(PARENT ONLY)
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Lampiran III

Appendix III

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ *Issued and fully paid capital*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
		Ditentukan penggunaannya/ *Approriate*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriate*			
SALDO PER 31 DESEMBER 2023	**5.625.000.000.000**	**81.939.862.696**	**(103.501.990.775)**	**(8.584.880.384)**	**5.594.852.991.537**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2023***
Dampak Penyajian Kembali	**--**	**--**	**(242.458.061.130)**	**335.456.683**	**(242.122.604.447)**	*Restatement Impact*
SALDO PER 1 JANUARI 2024	**5.625.000.000.000**	**81.939.862.696**	**(345.960.051.905)**	**(8.249.423.701)**	**5.352.730.387.090**	***BALANCE AS OF JANUARY 1, 2024***
Penyesuaian Pembentukan Cadangan Umum dan Lainnya	--	67.117.053.323	(78.961.239.204)	--	(11.844.185.881)	*Adjustment Appropriation to General Reserve and Other*
Laba Tahun Berjalan	--	--	30.463.628.103	--	30.463.628.103	*Profit For The Year*
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	1.174.986.355	1.174.986.355	*Other Comprehensive Income*
SALDO PER 31 DESEMBER 2024	**5.625.000.000.000**	**149.056.916.019**	**(394.457.663.006)**	**(7.074.437.346)**	**5.372.524.815.667**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2024***
Penyesuaian Pembentukan Cadangan Umum dan Lainnya	--	23.226.459.549	(27.325.246.529)	--	(4.098.786.980)	*Adjustment Appropriation to General Reserve and Other*
Laba Tahun Berjalan	--	--	29.530.693.510	--	29.530.693.510	*Profit For The Year*
Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	(301.367.761)	(301.367.761)	*Other Comprehensive Income*
SALDO PER 31 DESEMBER 2025	**5.625.000.000.000**	**172.283.375.568**	**(392.252.216.025)**	**(7.375.805.107)**	**5.397.655.354.436**	***SALDO PER 31 DESEMBER 2025***

The original financial statements included herein are in the Indonesian language

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (ENTITAS INDUK)
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Lampiran IV / *Appendix IV*

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan dari Pelanggan	177.500.332.270	171.202.365.521	*Receipts from Customer*
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban Operasional	(135.419.542.381)	(113.709.925.262)	*Payment to Suppliers and Operational Expenses*
Pembayaran untuk Gaji Karyawan	(46.648.734.276)	(36.467.765.202)	*Payment of Employee Salaries*
Penerimaan dari Titipan biaya dan utilitas	26.359.296.447	34.514.992.601	*Receipts from Service Charge and Utilities Collections*
Penerimaan dari Penghasilan Bunga	1.660.198.912	1.824.339.056	*Received from Interest Income*
Penerimaan dari Restitusi Pajak	54.466.839.622	--	*Receipts from tax refund*
Pembayaran Pajak Penghasilan	(11.817.805.731)	(23.176.688.643)	*Payment for Final Income Tax*
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	**66.100.584.863**	**34.187.318.071**	***Net cash Provided by Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan Aset Tetap	(640.598.061)	(420.443.209)	*Acquisition of Fixed Assets*
Perolehan Properti Investasi	(179.815.225)	(156.108.438)	*Acquisition of Investment Property*
Perolehan Aset Takberwujud	(291.000.000)	--	*Acquisition of Intangible Asset*
Perolehan Aset Real Estate	--	(65.401.555.286)	*Acquisition of real estate assets*
Perolehan Aset Lain-lain	(52.015.824.450)	(76.082.000)	*Acquisition of other assets*
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(53.127.237.736)**	**(66.054.188.933)**	***Net Cash Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Pembayaran Pinjaman Bank	(30.167.168.958)	(135.896.079.778)	*Payment of Bank Loan*
Pembayaran Liabilitas Sewa	(225.005.772)	--	*Payment of Lease Liability*
Kas yang Dibatasi Penggunaannya	(34.382.436.348)	--	*Restricted cash*
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	**(64.774.611.078)**	**(135.896.079.778)**	***Net Cash Used in Financing Activities***
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK	**(51.801.263.951)**	**(167.762.950.640)**	***NET INCREASE IN CASH ON HAND AND IN BANK***
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**101.135.918.577**	**268.898.869.217**	***CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**49.334.654.626**	**101.135.918.577**	***CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE END OF THE YEAR***