

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA/ AND ITS SUBSIDIARIES**

LAPORAN KEUANGAN PER 31 DESEMBER 2025 /  
*FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2025*

DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT /  
*AND FOR THE YEAR ENDED ON THE DATE*

BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN /  
*WITH AN INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

## DAFTAR ISI

## TABLE OF CONTENTS

	Halaman / Pages	
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement Letter</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasi</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5 - 31	<i>Notes to Consolidated the Financial Statements</i>
<b>Informasi Keuangan Tambahan</b>	I - IV	<b><i>Additional Financial Information</i></b>



# PT. BEKASI ASRI PEMULA, Tbk.

DEVELOPER – REAL ESTATE

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK  
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
31 DESEMBER 2025  
PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED  
DECEMBER 31, 2025  
PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertandatangan dibawah ini/ *We the undersigned:*

- |                                          |                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nama/ <i>Name</i>                     | : Warinton Simanjuntak                                                                     |
| Alamat Kantor/ <i>Office address</i>     | : Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jl. Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11470 |
| Alamat domisili/ <i>Domicile Address</i> | : Villa Bintaro Indah E111/1, Tangerang                                                    |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i>       | : (021) 5636913                                                                            |
| Jabatan/ <i>Position</i>                 | : Direktur Utama/ <i>President Director</i>                                                |
| 2. Nama/ <i>Name</i>                     | : Yakobus Triguno                                                                          |
| Alamat Kantor/ <i>Office address</i>     | : Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jl. Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11470 |
| Alamat domisili/ <i>Domicile Address</i> | : Jl. Mesjid Al Hidayah-36, Pejaten Barat Pasar Minggu Jakarta Selatan                     |
| Nomor Telepon/ <i>Phone Number</i>       | : (021) 5636913                                                                            |
| Jabatan/ <i>Position</i>                 | : Direktur/ <i>Director</i>                                                                |

Menyatakan bahwa:

*State as follows:*

- |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Bekasi Asri Pemula Tbk dan Entitas Anak (Grup);                | 1. <i>We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Bekasi Asri Pemula Tbk and Subsidiaries (the Group);</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;                                     | 2. <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i>                            |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;                                                        | 3. a. <i>All information in the consolidated financial statements have been disclosed complete and correct;</i>                                                           |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The consolidated financial statements of do not contain material information or facts that are incorrect and do not omit material information or facts;</i>         |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.                                                                                  | 4. <i>We are responsible for the internal control system of the Group.</i>                                                                                                |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 2 April 2026/ *April 2<sup>nd</sup>, 2026*

Atas nama dan mewakili Direksi/ *On behalf of the Board of Directors*

PT. BEKASI ASRI PEMULA Tbk  
METERAN TEMPEL  
42F1ANX301528579

Warinton Simanjuntak  
Direktur Utama/ *President Director*

Yakobus Triguno  
Direktur/ *Director*



# GRISELDA, WISNU & ARUM

## REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS

Head Office : Izin No. 1034/KM.1/2010  
Kom. Perkantoran Harmoni Mas, Jl. Garuda No. 80 N,  
Kemayoran, Jakarta Pusat 10620  
Telp. (021) 420-6833, Email : kapgwa\_jkt@yahoo.co.id



AUDIT ALLIANCE  
INTERNATIONAL AUDIT FIRM

Surat Tanda Terdaftar Kantor Akuntan Publik Asing (KAPA)  
No. S-476/MK. 1/2012

### LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor: 00044/2.0829/AU-1/05/0671-3/1/IV/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT BEKASI ASRI PEMULA TBK

#### Opini Wajar dengan Pengecualian

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bekasi Asri Pemula Tbk dan Entitas Anak ("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, kecuali untuk dampak hal yang dijelaskan dalam paragraf Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian pada laporan 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.

#### Basis Opini Wajar dengan Pengecualian

Sebagaimana yang diungkapkan dalam catatan 6 atas laporan keuangan. Entitas memiliki persediaan aset real estat yang disajikan sebagai bagian signifikan dari jumlah aset sebesar Rp.104.120.139.782 atau 80,15% dari jumlah aset Grup.

Entitas mengalami rugi usaha secara berturut-turut selama beberapa tahun terakhir, yang merupakan indikator adanya penurunan nilai aset. Namun demikian, manajemen tidak melakukan pengujian dan/atau tidak mengakui rugi penurunan nilai atas aset tersebut.

Berdasarkan prosedur audit yang kami lakukan sesuai SA 540, termasuk evaluasi atas kondisi keuangan Entitas dan tren kinerja operasional, kami berkeyakinan bahwa terdapat indikasi kuat bahwa nilai tercatat aset tersebut melebihi nilai terpulihkannya sebagaimana dipersyaratkan dalam PSAK 236.

Kami tidak dapat menentukan besarnya dampak yang diperlukan terhadap laporan keuangan sehubungan dengan tidak dilakukannya pengakuan rugi penurunan nilai tersebut.

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

#### Hal Audit Utama

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

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit utama kami diuraikan sebagai berikut:

### INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Number: 00044/2.0829/AU-1/05/0671-3/1/IV/2026

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors  
PT BEKASI ASRI PEMULA TBK

#### Qualified Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Bekasi Asri Pemula Tbk and Subsidiaries ("Group") which consist of the consolidated statement of financial position as of 31 December 2025, as well as the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year ended on that date, as well as notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, except for the effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion paragraph of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the Group's consolidated financial position as at 31 December 2025, and its consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Reporting Standards.

#### Basis for Qualified Opinion

As disclosed in Note 6 to the financial statements, the Entity has inventories of real estate assets that represent a significant portion of its total assets amounting to Rp 104.120.139.782 or 80.15% of the Group's total assets.

The Entity has incurred operating losses for several consecutive years, which constitute indicators of impairment. However, management has not performed an impairment assessment and has not recognized any impairment losses on these assets.

Based on the audit procedures performed in accordance with SA 540, including our evaluation of the Entity's financial condition and operating performance trends, we believe that there are strong indications that the carrying amount of these assets exceeds their recoverable amount as required by PSAK 236.

We were unable to determine the amount of adjustments that might be necessary in respect of this matter

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 statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Key Audit Matters

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

The key audit matter identified in our audit is outlined as follows:

Branch Office :  
Izin No. 685/KM.1.2012  
Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 50 A  
Pekanbaru, 28122  
Telp. 0851-0076-0260  
Fax (0761) 45200  
Email : kapgwa\_pku@yahoo.co.id

Izin No. 109/KM.1/2022  
Mega Legenda 2 Blok A1 No.03  
Kel. Baloi Permai, Kec. Batam Kota,  
Batam - Kepulauan Riau 29431  
No. Telp : 0778 5508021  
Email : admin@kapgwabatam.co.id

Izin No. 56/KM.1/2022  
Jl. Jatibening II No.2 Kav.6  
Kel. Jatibening Baru, Kec. Pdk Gede  
Bekasi, Jawa Barat, 17412  
No. Telp. 021 855 24157  
Email : kapgwa\_bks@yahoo.com

Izin No. 315/KM.1/2023  
Panin Tower Lantai 8,  
Jl. Jend Sudirman No 7, Klandasan Ilir,  
Balikpapan, Kalimantan Timur 76113  
No. Telp : 0542-886-3399  
Email : kapgriselda.naekringo1969@gmail.com

Izin 200/MK/SJ/2025  
Ruko PTM III Metland Transyogi No. 8,  
Jl. Kota Taman Metropolitan, RT. 004/RW. 001,  
Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat  
No. Telp : 0813-1805-6631  
Email : kapgwabogor@gmail.com

#### Nilai Tercatat atas Persediaan Aset Real Estate

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat persediaan aset real estat sebesar Rp 104.120.139.782 dimana jumlah tersebut mencakup 80,15% dari jumlah aset Grup.

Pengungkapan Grup mengenai Persediaan dijelaskan pada catatan 2g dan 6.

Kami melakukan prosedur-prosedur audit berikut untuk merespons hal audit utama ini:

- Kami melakukan pemahaman dan evaluasi desain dan implementasi pengendalian internal Grup yang relevan sehubungan dengan estimasi biaya proyek;
- Kami melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen terkait penambahan biaya atas proyek, baik kontrak kerja dengan kontraktor dan surat kepemilikan lahan;
- Kami mengevaluasi keakuratan estimasi biaya proyek yang digunakan dalam pengakuan aset real estate;
- Kami melakukan pengamatan fisik aset proyek; dan

#### **Informasi Lain**

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan tahun 2025 diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

Ketika kami membaca laporan tahun 2025, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengkomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata Kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan 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 Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

#### Carrying Value of Real Estate Inventory

As December 31, 2025, the Group recorded real estate inventory amounting to Rp 104,120,139,782 which represents for 80.15% of the Group total assets.

The Group's disclosures regarding inventories are explained in Notes 2g and 6.

We have performed the following audit procedures to address this key audit matter:

- We performed understand and evaluate the design and implementation of the Group's relevant internal controls in respect of estimating project cost;
- We perform testing documents of projects' additional costs, both of engagement letter with contractors and land ownership letters;
- We evaluate the accuracy of project cost used in the recognition of real estate assets;
- We perform physical observation of project assets; and

#### **Other Information**

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The 2025 annual report is expected to be available to us after the date of this auditor's report.

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information contains a material inconsistency with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appear to be a materially misstated.

When we read the 2025 annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate action based on applicable laws and regulations on Auditing Standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

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

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

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

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

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

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- 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 Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

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

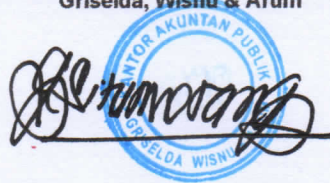
*As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

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

*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.*

**Kantor Akuntan Publik/Registered Public Accountants  
Griselda, Wisnu & Arum**



**Dra. Griselda Situmorang, Ak., CA., CPA., CPI., ACPACC., CLI., S.H.**  
Izin Akuntan Publik No. AP.0671/Public Accountant Licence No. AP.0671

02 April 2026 / April 02, 2026



**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**PER 31 DESEMBER 2025**

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	Catatan / Notes	<u>2024</u>	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	876.704.513	2d,3,31,32	868.469.001	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	201.659.602	2e,4,31,32	272.013.222	Account receivables
Piutang lain-lain	380.477.936	2e,5,31,32	338.840.406	Other receivables
Aset real estate	22.732.308.532	2g,6	22.025.849.033	Real estates assets
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	291.355.068	7	248.656.687	Prepaid expenses and advance payments
Pajak dibayar dimuka	28.138.044	2k,28a	27.291.267	Prepaid tax
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<u>24.510.643.694</u>		<u>23.781.119.616</u>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON CURRENT ASSETS</b>
Piutang lain-lain	12.106.645.921	2e,2m,5,31,32	13.366.916.733	Other receivables
Aset tetap - bersih	22.731.512	2h,8	15.934.542	Fixed assets - neto
Properti investasi	7.603.270.172	2i,9	8.071.087.112	Investment property
Tanah dalam pengembangan	81.387.831.250	2g,6	82.053.631.778	Land under development
Aset lain-lain	4.308.823.847	11,31,32	5.392.329.946	Others assets
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<u>105.429.302.702</u>		<u>108.899.900.112</u>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<u><b>129.939.946.396</b></u>		<u><b>132.681.019.728</b></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>KEWAJIBAN</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>KEWAJIBAN JANGKA PENDEK</b>				<b>SHORT TERM LIABILITIES</b>
Utang usaha	2.383.044.917	12,31,32	2.383.044.917	Account payables
Utang bank	3.000.000.000	16,31,32	3.000.000.000	Bank payables
Utang lain-lain	5.225.047.027	13,31,32	2.390.997.074	Other payables
Uang muka	2.338.453.384	14,31,32	2.498.774.125	Accrued payables
Pendapatan diterima dimuka	263.253.007	15	325.602.406	Unearned revenue
Utang pajak	113.652.356	2k,28b	146.062.661	Tax payables
Biaya yang masih harus dibayar	22.590.789	17,31,32	19.719.729	Accrued cost
<b>Jumlah Kewajiban Jangka Pendek</b>	<u>13.346.041.480</u>		<u>10.764.200.912</u>	<b>Total Short Term Liabilities</b>
<b>KEWAJIBAN JANGKA PANJANG</b>				<b>LONG TERM LIABILITIES</b>
Imbalan kerja	1.438.234.384	2n,18	1.294.388.587	Other payables
<b>Jumlah Kewajiban Jangka Panjang</b>	<u>1.438.234.384</u>		<u>1.294.388.587</u>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN</b>	<u><b>14.784.275.864</b></u>		<u><b>12.058.589.499</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>				<b>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 100.000				Share capital - nominal value Rp 100,000
Modal dasar 2.000.000.000 saham ditempatkan dan disetor sejumlah 661.784.520 saham	66.178.452.000	19	66.178.452.000	Authorized capital 2,000,000,000 shares has been subscribed and paid in total 661,784,520 shares
Tambahan modal disetor	(3.502.098.555)	20	(3.502.098.555)	Additional paid in capital
Penghasilan komprehensif lainnya	3.516.441.110		3.443.202.252	Other Comprehensive Income
Laba ditahan	48.949.609.864		54.489.608.419	Retained Earnings
<b>Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>	<u>115.142.404.419</u>		<u>120.609.164.117</u>	<b>Total Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</b>
Kepentingan non-pengendali	13.266.113	21	13.266.113	Non Controlling Interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<u><b>115.155.670.532</b></u>		<u><b>120.622.430.230</b></u>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>	<u><b>129.939.946.396</b></u>		<u><b>132.681.019.728</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan.

Notes to the Financial Statement are an integral part of the Financial Statements.

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS**  
**AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEAR THEN ENDED DECEMBER 31, 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>2 0 2 5</b>	<b>Catatan /</b> <b>Notes</b>	<b>2 0 2 4</b>	
<b>Penjualan dan Pendapatan</b>	4.010.828.314	2j,22	4.066.108.299	<b>Sales and Revenue</b>
<b>Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung</b>	<u>(4.235.843.132)</u>	2j,23	<u>(2.979.206.005)</u>	<b>Cost of Sales and Direct Costs</b>
<b>Laba Kotor</b>	(225.014.818)		1.086.902.294	<b>Gross profit</b>
<b>Beban Usaha</b>				<b>Operating Expenses</b>
Penjualan	44.539.129	2j,24	180.453.975	Marketing
Administrasi dan umum	4.956.988.808	2j,25	5.077.994.468	General and administration
<b>Jumlah Beban Usaha</b>	<u>5.001.527.937</u>		<u>5.258.448.443</u>	<b>Total Operating Expenses</b>
<b>Rugi Usaha</b>	(5.226.542.755)		(4.171.546.149)	<b>Operating Loss</b>
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>				<b>Other Income (Expenses)</b>
Penghasilan keuangan	264.518.795	2j,26	264.187.967	Finance income
Beban bunga dan keuangan lainnya	<u>(436.740.231)</u>	2j,27	<u>(500.641.982)</u>	Interest and other financial expenses
<b>Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>	<u>(172.221.436)</u>		<u>(236.454.015)</u>	<b>Total Other Income (Expenses)</b>
<b>Rugi Sebelum Pajak Penghasilan</b>	(5.398.764.191)		(4.408.000.164)	<b>Loss Before Income Tax</b>
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>				<b>Income Tax Expense</b>
Pajak kini	(28.361.321)	2k,28c	(28.361.621)	Current taxes
Pajak final	<u>(112.873.044)</u>	2k,28b	<u>(136.250.066)</u>	Final taxes expense
<b>Rugi Bersih</b>	<u><b>(5.539.998.556)</b></u>		<u><b>(4.572.611.851)</b></u>	<b>Net Loss</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi</b>				<b>Items That Will Not Be Reclassified to Profit or Loss</b>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	73.238.858		(605.007.109)	Remeasurement of post-employment benefit liabilities
<b>Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan</b>	<u><b>73.238.858</b></u>		<u><b>(605.007.109)</b></u>	<b>Other Comprehensive Income for the Year</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<u><b>(5.466.759.698)</b></u>		<u><b>(5.177.618.960)</b></u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE CURRENT YEAR</b>
<b>RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA;</b>				<b>LOSS ATTRIBUTABLE TO ;</b>
Bagian induk	(5.539.998.556)		(4.572.611.851)	Main section
Kepentingan non-pengendali	-		-	Non-controlling interests
<b>Jumlah</b>	<u><b>(5.539.998.556)</b></u>		<u><b>(4.572.611.851)</b></u>	<b>Total</b>
<b>RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>COMPREHENSIVE LOSS ATTRIBUTABLE TO :</b>
Pemilik entitas induk	(5.466.759.698)		(5.177.618.960)	Owner of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	-		-	Non-controlling interests
<b>Jumlah</b>	<u><b>(5.466.759.698)</b></u>		<u><b>(5.177.618.960)</b></u>	<b>Total</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	<u><b>(8,26)</b></u>		<u><b>(7,82)</b></u>	<b>BASIC LOSS PER SHARE</b>

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan.

Notes to the Financial Statement are an integral part of the Financial Statements.

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**FOR THE YEAR THEN ENDED DECEMBER 31, 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>Modal Saham/ Share Capital</b>	<b>Tambahan Modal Disetor/ Additional Capital</b>	<b>Saldo laba (rugi)/ Retained Earnings</b>	<b>Pendapatan Komprehensif Lainnya/ Other Comprehensive Income</b>	<b>Jumlah Ekuitas Induk/ Total Equity of The Parent Entity</b>	<b>Kepentingan Non-Pengendali/ Non Controlling Interest</b>	<b>Jumlah Ekuitas/ Total Equity</b>	
<b>Saldo per 31 Desember 2023</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>59.062.220.271</b>	<b>4.048.209.361</b>	<b>125.786.783.077</b>	<b>13.266.113</b>	<b>125.800.049.190</b>	<b>Balance at December 31, 2023</b>
Rugi bersih	-	-	(4.572.611.851)	-	(4.572.611.851)	-	(4.572.611.851)	Net loss
Penghasilan komprehensif lain : Imbalan kerja	-	-	-	(605.007.109)	(605.007.109)	-	(605.007.109)	Other comprehensive income : Employee benefit
<b>Saldo per 31 Desember 2024</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>54.489.608.419</b>	<b>3.443.202.252</b>	<b>120.609.164.117</b>	<b>13.266.113</b>	<b>120.622.430.230</b>	<b>Balance at December 31, 2024</b>
Rugi bersih	-	-	(5.539.998.556)	-	(5.539.998.556)	-	(5.539.998.556)	Net loss
Penghasilan komprehensif lain ; Imbalan kerja	-	-	-	73.238.858	73.238.858	-	73.238.858	Other comprehensive income : Employee benefit
<b>Saldo per 31 Desember 2025</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>48.949.609.864</b>	<b>3.516.441.110</b>	<b>115.142.404.419</b>	<b>13.266.113</b>	<b>115.155.670.532</b>	<b>Balance at December 31, 2025</b>

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan.

Notes to the Financial Statement are an integral part of the Financial Statements.

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR THEN ENDED DECEMBER 31, 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>2 0 2 5</b>	<b>2 0 2 4</b>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	3.893.763.623	3.721.317.884	<i>Receipt from customers</i>
Pembayaran kepada:			<i>Payments to:</i>
Direksi dan karyawan	(3.737.023.628)	(3.959.094.481)	<i>Directors and employees</i>
Kontraktor, pemasok dan operasional	(2.146.206.193)	(634.829.899)	<i>Contractor, suppliers and operations</i>
Kas dari operasi	(1.989.466.198)	(872.606.496)	<i>Cash generated from operations</i>
Pembayaran bunga - neto	(213.201.288)	(210.281.803)	<i>Payments for interest expense</i>
Pembayaran pajak final	(116.527.681)	(159.384.166)	<i>Payments for final tax</i>
<b>Kas bersih diperoleh untuk aktivitas operasi</b>	<b>(2.319.195.167)</b>	<b>(1.242.272.465)</b>	<b><i>Net cash is obtained for operating activities</i></b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pencairan jaminan KPR	1.083.506.099	746.738.089	<i>Receipt from mortgage collateral KPR</i>
Perolehan aset tetap	(16.346.232)	(3.965.000)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
<b>Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi</b>	<b>1.067.159.867</b>	<b>742.773.089</b>	<b><i>Net cash is obtained from investment activities</i></b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FUNDING ACTIVITIES</b>
Penerimaan pihak berelasi	1.260.270.812	417.535.082	<i>Proceeds from related parties</i>
<b>Arus Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>	<b>1.260.270.812</b>	<b>417.535.082</b>	<b><i>Net cash is obtained from funding activities</i></b>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>8.235.512</b>	<b>(81.964.294)</b>	<b>NET INCREASE CASH AND CASH EQUIVALENT</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>868.469.001</b>	<b>950.433.296</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>876.704.513</b>	<b>868.469.001</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</b>

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan.

*Notes to the Financial Statement are an integral part of the Financial Statements.*

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Bekasi Asri Pemula Tbk ("Perusahaan" atau "Entitas Induk") didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 909 tanggal 22 Oktober 1993 dari Notaris Hj. Nazli Alida Lubis, S.H., di Bekasi. Akta Pendirian telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-4547.HT.01.01.Th.94 tanggal 11 Maret 1994 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 8 Juli 1994, Tambahan No. 4097/1994.

Pada tanggal 28 Februari 2007, diadakan Risalah Rapat mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan berdasarkan Akta Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., No. 30, di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W7-03629 HT.01.04-TH.2007 tanggal 5 April 2007.

Dalam rangka penawaran umum perdana kepada masyarakat, Anggaran Dasar Perusahaan diubah seluruhnya pada tanggal 29 Oktober 2007 dengan Akta Notaris Drs. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., No. 160, di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 1 November 2007 dengan No. C-01935 HT.01.04-TH.2007.

Anggaran dasar Perusahaan telah diubah kembali berdasarkan Akta Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., No. 49 tanggal 16 Juli 2008 untuk memenuhi ketentuan Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU 01853.AH.01.02 Tahun 2009 tanggal 12 Januari 2009.

Perubahan selanjutnya berdasarkan Akta Notaris H. Teddy Anwar S.H., SPN., Notaris di Jakarta, No. 34 tanggal 20 Agustus 2021, antara lain menyetujui perubahan kembali Dewan Komisaris dan Direksi. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0442406.Tahun 2021 tanggal 31 Agustus 2021.

Perubahan selanjutnya berdasarkan berdasarkan Akta Notaris H. Teddy Anwar S.H., SPN., Notaris di Jakarta, No. 23 tanggal 15 Juni 2023, antara lain menyetujui perubahan kembali Dewan Komisaris dan Direksi. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0128375.Tahun 2023 tanggal 16 Juni 2023.

Perubahan selanjutnya berdasarkan Akta Notaris Emmy Yatmini, SH., Notaris di Jakarta, No. 46 tanggal 27 Juni 2024. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0038682.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 28 Juni 2024.

Perubahan terakhir, berdasarkan Akta Notaris Emmy Yatmini, SH., Notaris di Jakarta, No. 08 tanggal 5 Juni 2025. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0296605 tanggal 11 Juni 2025.

**1. COMPLIANCE STATEMENT OF PREPARATION**

**a. Establishment of the Company**

*PT Bekasi Asri Pemula Tbk (the Company or Parent Entity) was established by Deed No. 909 dated October 22, 1993 by Hj. Nazli Alida Lubis, S.H., Notary in Bekasi. This deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No. C2-4547.HT.01.01.Th.94 dated March 11, 1994 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 54 dated July 8, 1994 and the additional State Gazette No. 4097/1994.*

*On February 28, 2007, a Minutes of Meeting was held regarding the increase in authorized capital and issued capital based on Notarial Deed Drs. Wijanto Suwongso, S.H., No. 30, in Jakarta and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. W7-03629 HT.01.04-TH.2007 dated April 5, 2007.*

*In the framework of the initial public offering, the Company's Articles of Association were amended entirely on October 29, 2007 with a Notary Deed Drs. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., No. 160, in Jakarta. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on November 1, 2007 with No.C-01935 HT.01.04-TH.2007.*

*The Company's Articles of Association have been amended again based on Notarial Deed Drs. Wijanto Suwongso, S.H., No. 49 dated July 16, 2008 to comply with the provisions of the Law of Limited Liability Company No. 40 of 2007. Amendments to the Articles of Association have been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-01853.AH.01.02 of 2009 dated January 12, 2009.*

*Further changes are based on the Deed of Notary H. Teddy Anwar S.H., SPN., Notary in Jakarta, No. 34 dated 20 August 2021, among other things, approved changes to the Board of Commissioners and Directors. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.03-0442406.Year 2021 dated 31 August 2021.*

*Further changes are based on the Deed of Notary H. Teddy Anwar S.H., SPN., Notary in Jakarta, No. 23 dated June 15 2023, among other things, approved changes to the Board of Commissioners and Directors. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-0128375.Year 2023 dated June 16 2023.*

*Further changes are based on the Deed of Notary Emmy Yatmini, SH., Notary in Jakarta, No. 46 dated June 27 2024. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0038682.AH.01.02.Year 2024 dated June 28, 2024.*

*The latest amendment, based on the Deed of Notary Emmy Yatmini, SH., Notary in Jakarta, No. 08 dated June 5, 2024. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-0296605 dated June 11, 2025.*

1. UMUM - Lanjutan

a. Pendirian Perusahaan -Lanjutan

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang real estat, perdagangan, pembangunan, industri, percetakan, agribisnis, pertambangan dan jasa angkutan. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 2004 dan kegiatan usaha yang dilakukan Perusahaan sampai dengan saat ini adalah real estat.

Perusahaan mengelola proyek perumahan Taman Alamanda yang berlokasi di Bekasi, Jawa Barat.

Perusahaan berdomisili di Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jalan Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

b. Penawaran Saham Umum Perdana

Pada tanggal 19 Desember 2007, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.S-6498/BL/2007 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana atas 150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dengan harga penawaran sebesar Rp 150 per saham. Pada tanggal 14 Januari 2008, seluruh saham ini telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Selisih lebih antara harga penawaran saham dengan nilai nominal per saham setelah memperhitungkan biaya penerbitan saham dicatat sebagai "Tambahan Modal Disetor" yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah berdasarkan Akta Notaris Emmy Yatmini, SH, No. 08 tanggal 5 Juni 2025.

Per 31 Desember 2025

Komisaris Utama	Suryo Nugroho	President Commissioner
Komisaris (Independen)	Ivana Maharani	Commissioner (Independent)
Direktur Utama	Warinton Simanjuntak	President Director
Direktur Tidak Terafiliasi	Yakobus Triguno	Unaffiliated Director

Per 31 Desember 2024

Komisaris Utama	Suryo Nugroho	President Commissioner
Komisaris (Independen)	Yakobus Triguno	Commissioner (Independent)
Direktur Utama	Warinton Simanjuntak	President Director
Direktur Tidak Terafiliasi	Rohana Agustjik	Unaffiliated Director

Berdasarkan surat tanggal 21 November 2023, Perusahaan menunjuk Warinton Simanjuntak sebagai Sekretaris Perusahaan.

Based on a letter dated November 21 2023, the Company appointed Warinton Simanjuntak as Corporate Secretary.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 1.239.102.720 dan Rp 1.239.102.720 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Total remuneration given to Board of Commissioners and Directors of the Company amounted to Rp 1,239,102,720 dan Rp 1,239,102,720, respectively, for the year ended 31 December 2025 and 2024.

Jumlah karyawan perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebanyak 25 orang dan 25 orang.

The total numbers of employees as of December 31, 2025 and 2024 were 25 employees and 25 employees, respectively.

1. COMPLIANCE STATEMENT OF PREPARATION - Continued

a. Establishment of the Company - Continued

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's activities is in the fields of real estate, trade, development, industry, printing, agribusiness, mining and transportation services. The company began commercial activities since 2004 and the business activities carried out by the Company up to now are real estate.

The company manages the Taman Alamanda housing project located in Bekasi, West Java.

The company is domiciled at 2nd Floor of Tomang Tol Building, Jalan Arjuna No. 1, South Tanjung Duren, West Jakarta.

b. Public Offering of Shares

On December 19, 2007, the Company obtained an Effective Statement from the Chairman of the Financial Services Authority (OJK) No.S-6498 / BL / 2007 for an Initial Public Offering of 150,000,000 shares with a nominal value of Rp 100 per share, with an offering price of Rp 150 per share. On January 14, 2008, all of these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange. The difference between the share offering price and the nominal value per share after calculating the share issuance cost is recorded as "Additional Paid-in Capital" which is presented as part of equity in the consolidated statement of financial position.

c. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as of 31 December 2025 is based on Notarial Deed of Emmy Yatmini, SH, No. 08 dated June 5, 2025.

**1. UMUM - Lanjutan**

**d. Entitas**

**Entitas Induk dan Entitas Induk Terakhir**

PT Adicipta Griyasejati adalah Entitas Induk dan Entitas Induk terakhir Perusahaan.

**Entitas Anak**

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun Perusahaan dan Entitas Anak (selanjutnya disebut "Grup"), yang terdiri dari :

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun perusahaan dan anak perusahaannya (secara kolektif selanjutnya disebut sebagai "Grup"), dengan kepemilikan saham lebih dari 50%, secara langsung, sebagai berikut :

**Entitas Anak - Lanjutan**

Entitas Anak/ Subsidiary	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Nama Proyek dan Domisili/ Projects Name and Domicile	Tahun Operasi / Year of Operation	Presentase Pemilikan Langsung / Percentage of Direct Ownership (%)	Sebelum Eliminasi (tidak diaudit)/ Before Elimination (Un-audited)	
					31 Des 2025	31 Des 2024
PT Karya Graha Cemerlang	Real Estate/ Real Estate	Alamanda Regency, Bekasi	2003	99,98%	103.216.832.257	103.163.729.531
PT Puri Ayu Lestari	Real Estate/ Real Estate	Bumi Serpong Residence, Pamulang	1991	50%	44.657.972.636	44.614.082.851

**PT Karya Graha Cemerlang, Entitas Anak (KGC)**

KGC didirikan berdasarkan Akta Notaris Lutfi Burhan, S.H., No. 4 tanggal 6 Mei 2003, Notaris di Tangerang. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-240002.HT.01.01.TH.2003 tanggal 9 Oktober 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 2 Mei 2006, No. 35 Tambahan Nomor 4566.

Anggaran dasar KGC telah mengalami beberapa kali perubahan. Pertama berdasarkan Akta Notaris No.324 tanggal 15 Agustus 2008 dari Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., mengenai perubahan seluruh anggaran dasar KGC sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.40 tahun 2007. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 14 Agustus 2009 dengan No.AHU 39389.AH.01.02. Tahun 2009. Perubahan terakhir, berdasarkan Akta Notaris Firman Kurniawan,SH., Notaris di Jakarta, No. 3 tanggal 17 Oktober 2022, antara lain menyetujui perubahan Dewan Komisaris. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0066137.Tahun 2022 tanggal 17 Oktober 2022.

Perubahan terakhir, berdasarkan Akta Notaris Emmy Yatmini, SH., Notaris di Jakarta, No. 26 tanggal 25 November 2024. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0279667 Tahun 2024 tanggal 25 November 2024.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar KGC, ruang lingkup kegiatan KGC meliputi bidang kontraktor, perencanaan atau pelaksanaan pemborongan bangunan-bangunan (sebagai pengembang perumahan real estat sampai dengan rumah sangat sederhana) gedung-gedung, dermaga, jembatan, jalan, irigasi dan pekerjaan lainnya dalam bidang pembangunan, termasuk pemasangan listrik, air dan pipa.

**1. COMPLIANCE STATEMENT OF PREPARATION - Continued**

**d. Entity**

**Parent Entity and Ultimate Parent Entity**

PT Adicipta Griyasejati is the Parent Entity and the Company's Ultimate Parent Entity.

**Subsidiaries**

The consolidated financial statement include the account of the Company and Subsidiaries (hereinafter referred to as "Groups"), which consist of :

The consolidated financial statements include the accounts of the company and its subsidiary (collectively hereinafter referred to as "the Group"), with share ownership of more than 50%, directly, as follows :

**Subsidiaries - Continued**

**PT Karya Graha Cemerlang, Subsidiary (KGC)**

KGC was established based on Notarial Deed Lutfi Burhan, S.H., No. 4 dated May 6, 2003, Notary in Tangerang. This deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No. C-240002.HT.01.01.TH.2003 dated October 9, 2003 and was announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia on May 2, 2006, No. 35 Addition No. 4566.

KGC's Articles of Association have amended several times. First based on Notarial Deed No. 324 dated August 15, 2008 from Notary H. Bambang Suwondo, S.H., regarding changes to the entire KGC articles of association in accordance with the provisions of Law No. 40 of 2007. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on August 14, 2009 with No.AHU-39389.AH.01.02. In 2009. Latest amendment, based on Deed of Notary Firman Kurniawan, SH., Notary in Jakarta, No. 3 dated 17 October 2022, among other things, approved changes to the Board of Commissioners. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-0066137. Year 2022 dated 17 October 2022.

The latest amendment, based on the Deed of Notary Emmy Yatmini, SH., Notary in Jakarta, No. 26 dated November 25, 2024. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-0279667. Year 2024 dated November 25, 2024.

In accordance with Article 3 of the KGC Articles of Association, the scope of KGC's activities covers the fields of contracting, planning or carrying out construction of buildings (as developers of real estate to very simple houses) buildings, docks, bridges, roads, irrigation and other works within field of development, including the installation of electricity, water and pipes.

**1. UMUM - Lanjutan**

**d. Entitas - Lanjutan**

**PT Karya Graha Cemerlang, Entitas Anak (KGC)**

KGC berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jalan Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

KGC mengelola proyek perumahan Alamanda Regency yang berlokasi di Bekasi Timur, Jawa Barat.

**PT Puri Ayu Lestari, Entitas Anak (PAL)**

PAL didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 1 Oktober 1991 dibuat dihadapan Notaris Soetengsoe Abdul Sjoekoer, S.H., di Jakarta. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-01.HT.01.01.Th92 tanggal 2 Januari 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 4448 tanggal 11 September 1992, Tambahan No. 73.

Anggaran dasar PAL telah mengalami beberapa perubahan. Pertama berdasarkan Akta No. 176 tanggal 14 Agustus 2008 mengenai perubahan seluruh anggaran dasar PAL sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., di Jakarta.

Terdapat beberapa perubahan Anggaran Dasar PAL. Berdasarkan Akta Notaris Dewi Maya R.S, SH, M.Kn., No.6 tanggal 13 April 2018, pemegang saham menyetujui untuk mengalihkan saham-saham yang dimiliki oleh PT Adicipta Griyasejati kepada PT Karya Graha Cemerlang sebanyak 1 (satu) saham atau sebesar Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah). Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU 0055053.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 April 2018.

Selanjutnya, berdasarkan Akta Notaris Firman Kurniawan S.H, M.Kn. No. 14 tanggal 30 Desember 2020, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusan No. AHU AH.01.03-0033690 tanggal 20 Januari 2021, modal disetor PAL ditingkatkan dari semula Rp 23.000.000.000 menjadi Rp 46.000.000.000 dimana seluruhnya diambil bagian oleh KGC sehingga persentase kepemilikan saham KGC pada PAL menjadi 50,00%.

Selanjutnya, berdasarkan Akta Notaris Firman Kurniawan,SH., Notaris di Jakarta, No. 3 tanggal 15 Juli 2022, antara lain menyetujui perubahan Dewan Komisaris. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0033159.Tahun 2022 tanggal 15 Juli 2022.

Perubahan terakhir, berdasarkan Akta Notaris Emmy Yatmini, SH., Notaris di Jakarta, No. 16 tanggal 28 Juni 2024. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0219715.Tahun 2024 tanggal 28 Juni 2024.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar PAL, ruang lingkup kegiatan PAL meliputi bidang kontraktor, perencanaan atau pelaksanaan pemborongan bangunan-bangunan (sebagai pengembang perumahan real estat sampai dengan rumah sangat sederhana) gedung-gedung, dermaga, jembatan, jalanan, irigasi dan pekerjaan lainnya dalam bidang pembangunan, termasuk pemasangan listrik, air dan pipa.

**1. COMPLIANCE STATEMENT OF PREPARATION - Continued**

**d. Entity - Continued**

**PT Karya Graha Cemerlang, Subsidiary (KGC)**

*KGC is domiciled in Jakarta with its head office located at 2nd Floor of Tomang Tol Building, Jalan Arjuna No. 1, South Tanjung Duren, West Jakarta.*

*KGC manages the Alamanda Regency housing project located in East Bekasi, West Java.*

**PT Puri Ayu Lestari, Subsidiary (PAL)**

*PAL was established based on the Deed of Establishment No.3 October 1, 1991 from Notary Soetengsoe Abdul Sjoekoer, S.H., in Jakarta. This deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No. C2-01.HT.01.01.Th92 dated January 2, 1992 and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 4448 dated September 11, 1992, Supplement No. 73.*

*PAL's articles of association have amended several times. First based on Deed No. 176 dated August 14, 2008 concerning changes to the entire PAL articles of association in accordance with the provisions of Law No. 40 of 2007 from Notary H. Bambang Suwondo, S.H., in Jakarta.*

*There have been several changes to the PAL Articles of Association. Based on Dewi Maya's Notary Deed RS, SH, M.Kn., No.6 dated April 13, 2018, shareholders agreed to transfer shares owned by PT Adicipta Griyasejati to PT Karya Graha Cemerlang in 1 (one) share or in the amount of Rp 1.000,000 (one million Rupiah). This change has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0055053.AH.01.11. Year 2018 April 18, 2018.*

*Furthermore, based on the Deed of Notary Firman Kurniawan S.H, M.Kn. No. 14 dated 30 December 2020, which was ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree no. AHU AH.01.03-0033690 dated January 20 2021, PAL's paid-up capital was increased from the original Rp 23,000,000,000 to Rp 46,000,000,000, all of which was taken up by KGC so that the percentage of KGC's share ownership in PAL became 50.00%.*

*Furthermore, based on the Deed of Notary Firman Kurniawan, SH., Notary in Jakarta, No. 3 dated July 15 2022, among other things, approved changes to the Board of Commissioners. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-0033159.Year 2022 dated July 15 2022.*

*The latest amendment, based on the Deed of Notary Emmy Yatmini, SH., Notary in Jakarta, No. 16 dated June 28, 2024. This change has been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-0219715.Year 2024 dated June 28, 2024*

*In accordance with article 3 of the PAL articles of association, the scope of PAL's activities includes contracting, planning or carrying out construction of buildings (as developers of real estate to very simple houses) buildings, docks, bridges, roads, irrigation and other work in field of development, including the installation of electricity, water and pipes.*

1. UMUM - Lanjutan

d. Entitas - Lanjutan

PT Puri Ayu Lestari, Entitas Anak (PAL) - Lanjutan

PAL berdomisili Tangerang Selatan dengan kantor pusatnya beralamat Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jalan Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

PAL mengelola proyek perumahan Bumi Serpong Residence yang berlokasi di Pamulang, Tangerang.

e. Persetujuan dan Pengesahan untuk Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyajian dan pengungkapan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 yang diselesaikan pada tanggal 02 April 2026.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI).

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Standar akuntansi revisian berikut berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 relevan untuk Perusahaan, tetapi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasi Grup:

- Amendemen PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang liabilitas jangka panjang dengan
- Amendemen PSAK No. 116, "Sewa" tentang liabilitas sewa dalam jual dan sewa balik.
- Amendemen PSAK No. 207, "Laporan Arus Kas" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang pengaturan pembiayaan pemasok

Standar akuntansi revisian berikut yang telah diterbitkan dan relevan untuk Perusahaan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2025 dan belum diterapkan secara dini oleh

- PSAK No. 117, "Kontrak Asuransi"
- Amendemen PSAK No. 117, "Kontrak Asuransi" tentang informasi komparatif dalam penerapan awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109.
- Amendemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" tentang kekurangan ketertukaran.

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan, Perusahaan sedang mempertimbangkan implikasi dari penerapan standar-standar tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasi Grup.

1. COMPLIANCE STATEMENT OF PREPARATION - Continued

d. Entity - Continued

PT Puri Ayu Lestari, Subsidiary (PAL) - Continued

PAL is domiciled in South Tangerang with its head office located at 2nd Floor of Tomang Tol Building, Jalan Arjuna No. 1, South Tanjung Duren, West Jakarta.

PAL manages Bumi Serpong Residence housing project located in Pamulang, Tangerang.

e. Approval and Approval for the Issuance of Consolidated Financial Statements

The Management was responsible for the presentation and disclosures of the financial statements for the year ended December 31, 2025 completed on April 02, 2026.

2. ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) which issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI).

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

Beginning January 1, 2024, references to the individual SFASs and IFASs have been changed as published by Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI").

The following revised accounting standards which are relevant to the Company, are effective from January 1, 2024, but do not result in significant impact to the Group's financial statements consolidation:

- Amendment to SFAS No. 201, "Presentation of Financial Statements"
- Amendment to SFAS No. 116, "Lease" regarding lease liability in a sale and
- Amendment to SFAS No. 207, "Statement of Cash Flows" and SFAS No. 107, "Financial Instruments: Disclosures" regarding supplier finance arrangements.

The following revised accounting standards issued and relevant to the Company are effective from January 1, 2025 and have not been early adopted by the Company:

- SFAS No. 117, "Insurance Contract"
- Amendment to SFAS No. 117, "Insurance Contract" regarding comparative information on initial application of SFAS No. 117 and SFAS No. 109.
- Amendment to SFAS No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding lack of exchangeability.

As at the authorization date of these financial statements, the Company is assessing the implication of the above standards to the Group's financial statements consolidation.

## 2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

### b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

### c. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

Dengan demikian, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- i) Kekuasaan atas investee, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi Grup kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari investee,
- ii) Eksposur atau hak atas imbal hasil variable dari keterlibatannya dengan investee, dan
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Umumnya, ada dugaan bahwa mayoritas hak suara menghasilkan kontrol. Untuk mendukung anggapan ini dan bila Grup memiliki kurang dari mayoritas hak suara atau hak serupa dari investee, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah ia memiliki kuasa atas investee, termasuk :

- i) Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari investee,
- ii) Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
- iii) Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

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

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

## 2. ACCOUNTING POLICIES - Continued

### b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared based on other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated statements of cash flows are presented using the indirect method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

### c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and could affect those returns through its power over the investee.

Thus, the Group controls an investee if and only if the Group has all of the following :

- i) Power over the investee, that is existing rights that give the Group current ability to direct the relevant activities of the investee,
- ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee, and
- iii) The ability to use its power over the investee to affect its returns.

Generally, there is a presumption that majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- i) The contractual arrangement with the other vote holders of the investee,
- ii) Rights arising from other contractual arrangements, and
- iii) The Group's voting rights and potential voting rights.

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

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

## 2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

### c. Prinsip Konsolidasi - Lanjutan

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan non-pengendali. Grup juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan non-pengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit.

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

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

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

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara lain :

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

Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

## 2. ACCOUNTING POLICIES - Continued

### c. Principles of Consolidation - Continued

*Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the parent entity and to the non-controlling interest ("NCI"). Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the parent entity and the NCI even if this results in the NCI having a deficit balance.*

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

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

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

*When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognised in profit or loss and is calculated as the difference between :*

- (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and*
- (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognised in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under SFAS 109.*

*Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.*

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan**

**d. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

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.

**e. Piutang Usaha, Lain-Lain dan Retensi**

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.

Piutang usaha dan piutang lain-lain 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.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi dan disajikan dalam "beban penurunan nilai". Ketika piutang usaha dan piutang lain-lain, yang rugi penurunan nilainya telah diakui, tidak dapat ditagih pada periode selanjutnya, maka piutang tersebut dihapusbukukan dengan mengurangi akun penyisihan. Jumlah yang selanjutnya dapat ditagih kembali atas piutang yang sebelumnya telah dihapusbukukan, dikreditkan terhadap "beban penurunan nilai" pada laporan laba rugi.

Piutang retensi merupakan piutang kepada pemberi kerja yang akan dilunasi setelah penyelesaian kontrak atau pemenuhan kondisi yang ditentukan kontrak. Piutang retensi dicatat pada saat pemotongan sejumlah persentase tertentu dari setiap tagihan termin untuk ditahan oleh pemberi kerja sampai suatu kondisi setelah penyelesaian kontrak dipenuhi.

**2. ACCOUNTING POLICIES - Continued**

**d. Cash and Cash Equivalent**

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current accounts) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

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.

**e. Accounts Receivables, Others, and Retentions**

Accounts 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

Account and other receivables are recognized 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.

Collectability of trade and non-trade receivables is reviewed on an ongoing basis. Debts which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganisation, and default or delinquency in payments are considered indicators that the trade receivable is impaired.

The amount of the impairment loss is recognized in profit or loss within "impairment charges". When a accounts and other receivable for which an impairment allowance had been recognized becomes uncollectible in a subsequent period, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against "impairment charges" in profit or loss.

Retention receivables represents receivable from owner of the project which will be paid after completion of the contract or fulfilment of certain condition in the contract. Retention receivables is recorded when certain percentage deduction is applied in every account receivable's claim which retained by the owner of project up to certain condition after completion of the contract has been met.

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan**

**f. Tagihan Bruto kepada Pemberi Kerja**

Tagihan bruto kepada pemberi kerja merupakan piutang yang berasal dari pekerjaan kontrak konstruksi yang dilakukan untuk pemberi kerja namun pekerjaan yang dilakukan masih dalam pelaksanaan.

Tagihan bruto disajikan sebesar selisih antara biaya yang terjadi, ditambah laba yang diakui, dikurangi dengan jumlah kerugian yang diakui dan termin. Tagihan bruto diakui sebagai pendapatan sesuai dengan metode persentase penyelesaian yang dinyatakan dalam berita acara penyelesaian pekerjaan yang ditetapkan berdasarkan survey oleh pemberi kerja dan konsultan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan yang belum diterbitkan faktur karena perbedaan antara tanggal berita acara kemajuan pekerjaan fisik dengan pengajuan penagihan pada tanggal laporan posisi keuangan.

**g. Aset Real Estate**

Aset real estat terdiri dari tanah dalam pengembangan, bangunan dalam konstruksi dan bangunan jadi.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aset real estat. Beban bunga sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah. Kapitalisasi dihentikan pada saat proses pengembangan proyek selesai. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual. Grup menyediakan 40% dari lahan untuk sarana dan prasarana termasuk fasilitas umum dan sosial.

Bangunan dalam konstruksi terdiri dari biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya-biaya konstruksi. Akun ini akan dipindahkan menjadi bangunan jadi pada saat selesai dikonstruksi.

**2. ACCOUNTING POLICIES - Continued**

**f. Gross Billings to Employer**

*Gross amount due from customer is receivable arising from construction contracts undertaken for the customers while the work undertaken is in progress.*

*Gross receivables are stated at the difference between costs incurred plus recognized profits, less the sum of recognized losses and progress billings. Gross receivables are recognized as revenue in accordance with the percentage of completion method as stated in the work completion minutes that determined based on surveys by owner and consultant of work performed that have not been issued an invoice due to the difference between the date of physical progress certificates and the submission of billing on the statement of financial position date.*

**g. Real Estate Assets**

*Real estate assets consist of land under development, building under construction and finished goods.*

*Land acquisition costs under development include the acquisition of undeveloped land plus direct development costs, capitalization of borrowing costs and other indirect costs that can be attributed to the development of real estate assets. Interest expense related to loans received to finance the acquisition and development of land is capitalized as part of the acquisition cost of the land. Capitalization was stopped when the project development process was completed. Land development costs, including land used as roads and other non-sold infrastructure or areas, are allocated to projects based on the area that can be sold. The Group provides 40% of the land for facilities and infrastructure including public and social facilities.*

*Building under construction consists of the cost of land that has been developed, added with construction costs. This account will be transferred into finished goods when the construction is completed.*

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

2. ACCOUNTING POLICIES - Continued

**h. Aset Tetap**

Grup memilih menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. 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. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

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

	Tahun/ Years	
Perlengkapan kantor	4	Office equipment
Kendaraan	4-8	Vehicle

Masa manfaat ekonomi, nilai residu dan metode penyusutan aset tetap ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi tersebut berlaku prospektif.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

**i. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi dinyatakan berdasarkan model biaya yang dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan estimasi masa manfaat sebagai berikut:

	Tahun/ Years	
Bangunan dan Prasarana	20	Building and Infrastructure

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

**h. Fixed Assets**

The group chooses to use the cost model as an accounting policy for measuring its fixed assets. Property, plant and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost includes the cost of replacing part of fixed assets when the costs occur, if they meet the recognition criteria. Furthermore, when a significant inspection is carried out, the inspection fee is recognized in the carrying amount of the fixed asset as a replacement if it meets the recognition criteria. All repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

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

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

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset, calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item, is recognized in consolidated profit or loss and other comprehensive income in the year the item is derecognized.

**i. Investment Property**

Investment property is property that is owned by the owner or tenant through a finance lease to produce a rental or to increase value or both, and not for use in the production or supply of goods or services for administrative purposes or sold in daily business activities.

Investment property is stated based on the cost model which is recorded at acquisition cost less accumulated depreciation. Maintenance and repair costs are charged when incurred, while renovations and additions are capitalized.

Depreciation of investment property is calculated using the straight-line method, based on the estimated useful life as follows:

Transfers to investment properties are carried out if, and only if, there is a change in use as indicated by the end of use by the owner, the commencement of operating leases to other parties. Transfers from investment properties are carried out if, and only if, there is a change in use that is indicated by the commencement of owner use or commencement of development for sale.

## 2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

### j. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK No. 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan memenuhi 5 langkah penilaian sebagai berikut :

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut :

- a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Grup atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

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

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

## 2. ACCOUNTING POLICIES - Continued

### j. Revenue and Expense Recognition

The Group has applied SFAS No. 115 "Revenue from Contracts with Customers", which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment as follows :

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. Recognize 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).

A performance obligation can be fulfilled in 2 ways, as follows :

- a. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer);
- b. Over time (typically for promises to transfer services to a customer).

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer, excluding amounts collected on behalf of third parties.

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

Revenue from sales of real estate is recognized when the control over the real estate inventories has been handover to the customer and the Group has no ongoing substantial involvement with the real estate.

However, if the period between fulfillment of performance obligations for the goods or services promised to the customer and full settlement by the customer exceeds of one year, or if cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the unit and the availability of various installment plan payment schemes offered to customers, a significant component of the financing is considered to be in the contract.

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan**

**j. Pengakuan Pendapatan dan Beban - Lanjutan**

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan nilai yang diharapkan dapat diterima atas dampak komponen pembiayaan signifikan menggunakan tingkat diskonto yang akan mencerminkan dalam transaksi pembiayaan yang terpisah antara Grup dan pelanggannya pada awal kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak.

Berdasarkan standar baru ini, grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (at a point in time). Dalam hal ini, tidak ada perbedaan signifikan dengan pengakuan pendapatan dari penjualan real estat berdasarkan standar yang sebelumnya. Namun penerapan standar ini berdampak pada timbulnya beban keuangan dari komponen pendanaan signifikan. Hal ini mengakibatkan penyesuaian pada awal tahun penerapan.

Mulai 1 Januari 2020, grup menerapkan PSAK No. 116 "Sewa" dalam mencatat pendapatan sewa yang merupakan penghasilan dari sewa operasi pada laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain dengan dasar garis lurus sesuai dengan masa sewa. Tidak ada perbedaan signifikan dengan standar akuntansi yang dianut sebelumnya.

Pendapatan sewa yang timbul dari sewa operasi dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan diakui dalam pendapatan sesuai dengan sifat operasinya.

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

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

**k. Pajak Penghasilan**

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset.

**2. ACCOUNTING POLICIES - Continued**

**j. Revenue and Expense Recognition - Continued**

*In determining the transaction price, the Group adjusts the promised consideration for the effects of the significant financing component using a discount rate that would be reflected in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception, such that it reflects the credit characteristics of the party receiving financing in the contract.*

*Based on this new standard, the group recognizes revenue from the sale of real estate when the real estate are handover to the buyer (at a point in time). In this case, there is no significant difference with the recognition of revenue from real estate sales based on the previous standard. However, the application of this standard resulted in financing cost arising from the significant financing component. This results in an adjustment at the beginning year of the implementation.*

*Commencing 1 January 2020, the group applies SFAS No. 116 "Leases" is recorded in rental income which is income from operating leases in the statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term. There are no significant differences with the previously adopted accounting standards.*

*Lease income arising from operating leases is accounted for using the straight-line method over the lease period and recognized in revenue according to the nature of the operation.*

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

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

**k. Income Tax**

*The tax expense is the combined amount of current tax and deferred tax which calculated in determining profit or loss in the period.*

*Current tax and deferred tax are recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.*

*Current tax for current and prior periods shall, to the extent unpaid, be recognized as a liability. If the amount already paid in respect of current and prior periods exceeds the amount due for those periods, the excess shall be recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and prior periods shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.*

*Benefits related to tax losses that can be withdrawn to recover current tax of prior periods is recognized as an asset.*

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan**

**k. Pajak Penghasilan - Lanjutan**

Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud.

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

**l. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing**

Pembukuan perusahaan dinyatakan dalam Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dalam tahun berjalan dibukukan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi.

Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut.

Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang berhubungan dengan pinjaman, serta kas dan setara kas disajikan pada laporan laba rugi sebagai "penghasilan atau biaya keuangan". Keuntungan atau kerugian neto selisih kurs lainnya disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai "(kerugian)/ keuntungan lain-lain-neto.

Kurs pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut :

1 Dolar Amerika Serikat (USD)	16.782,00	16.162,00	1 United States
1 Euro Eropa (EURO)	19.753,26	16.851,32	1 European Euro
1 Yuan China (CNY)	2.400,67	2.214,17	1 Chinese Yuan
1 Dolar Singapura (SGD)	13.068,57	11.919,34	1 Singapore Dollar

**m. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (sebagai entitas pelapor) yang meliputi :

- Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :
  - Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- Satu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :
  - Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
  - Suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);

**2. ACCOUNTING POLICIES - Continued**

**k. Income Tax - Continued**

Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences.

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised.

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

**l. Transaction and Balances in Foreign Currency**

The Company's books are recorded in Rupiah. Transactions involving foreign currency are recorded in Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time of the transaction.

The Company's books are recorded in Rupiah. Transactions involving foreign currency are recorded in Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time of the transaction.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented in the profit or loss within "finance income or costs". All other net foreign exchange gains and losses are presented in the profit or loss within "other (losses)/gains - net"

The exchange rates at December 31, 2025 and 2024 were :

	2025	2024	
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	16.782,00	16.162,00	1 United States
1 Euro Eropa (EURO)	19.753,26	16.851,32	1 European Euro
1 Yuan China (CNY)	2.400,67	2.214,17	1 Chinese Yuan
1 Dolar Singapura (SGD)	13.068,57	11.919,34	1 Singapore Dollar

**m. Transactions with Related Parties**

Related party is a person, or an entity related to the Group (as reporting entity) which consist of:

- A person or a close family member of that person's is related to a reporting entity if that person:
  - Has control or joint control over the reporting entity.
  - Has significant influence over the reporting entity; or
  - Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:
  - 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).
  - One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of member of a group of which the other entity is a member).

## 2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

### m. Transaksi dengan Pihak Berelasi - Lanjutan

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

### n. Imbalan Kerja

Grup telah melakukan perhitungan aktuarial dengan tujuan untuk menentukan beban atas biaya imbalan kerja yang mencakup karyawan tetap yang bekerja pada Perusahaan. Perhitungan ini dilakukan berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 219 ("PSAK 219").

Imbalan kerja karyawan yang dihitung dalam laporan aktuarial ini adalah sebagaimana diatur oleh Undang-undang Cipta Kerja (UU No.6/2023).

Grup menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Ketentuan UU No.6/2023 tentang perjanjian kerja waktu tertentu (pkwt), alih daya, waktu kerja dan waktu istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja.

Menurut PSAK No. 219, beban imbalan kerja berdasarkan Undang-undang ditentukan dengan metode penilaian aktuarial "Projected Unit Credit". Biaya jasa kini dari program pensiun imbalan pasti diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada beban imbalan kerja dimana mencerminkan peningkatan kewajiban imbalan pasti yang dihasilkan dari jasa karyawan dalam tahun berjalan. Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyelesaian dan perubahan asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas pada penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode dimana terjadinya perubahan tersebut. Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

## 2. ACCOUNTING POLICIES - Continued

### m. Transactions with Related Parties - Continued

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

### n. Employee Benefits

The Group has performed actuarial calculations with the aim of determining the cost of employee benefits which includes permanent employees of the Company. This calculation is based on Statement of Financial Accounting Standards No. 219 ("SFAS 219").

The employee benefits calculated in this actuarial report are as regulated by the Employment Copyright Act (UU No.6/2023).

The Group provides defined employee benefits to its employees in accordance with Decree UU No.6/2023 regarding certain time employment agreements (pkwt), outsourcing, working time and rest periods and termination of employment.

According to SFAS No. 219, the cost of employee benefits under the Law is determined by the "Projected Unit Credit" actuarial valuation method. Current service costs from the defined benefit pension plan are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income at the employee benefit expense, which reflects an increase in defined benefit obligations resulting from employee services in the current year. Past service costs are recognized immediately in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Actuarial gains and losses arising from settlement and changes in actuarial assumptions are charged or credited to equity in other consolidated comprehensive income in the period in which the changes occurred. Gains or losses on curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognized when curtailment or settlement occurs.

31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. Kas dan Setara Kas

3. Cash and Cash Equivalents

	2025	2024	
<b>Kas</b>	899.501	2.306.505	<b>Cash</b>
	899.501	2.306.505	
<b>Bank</b>			<b>Bank</b>
<b>Rupiah</b>			<b>Rupiah</b>
PT Bank Central Asia Tbk	449.795.831	668.324.397	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.233.951	74.619.141	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Victoria Internasional Tbk	51.166.946	69.937.802	PT Bank Victoria Internasional Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	907.706	35.861.093	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.680.081	14.317.970	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	367.337.559	1.921.887	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.582.938	1.180.206	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	1.100.000	-	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	-	PT Bank OCBC NISP Tbk
	875.805.012	866.162.496	
<b>Jumlah</b>	<b>876.704.513</b>	<b>868.469.001</b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 seluruh kas dan bank dalam rupiah ditempatkan pada pihak ketiga, tidak dibatasi penggunaannya dan tidak dijadikan jaminan fasilitas pinjaman.

As of December 31, 2025 and 2024 all cash and banks in rupiah are placed on third parties, are not restricted in use and are not used as collateral for loan facilities.

4. Piutang Usaha

4. Account Receivables

	2025	2024	
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Penjualan tanah dan bangunan	161.367.095	323.401.760	Sales of land and buildings
	161.367.095	323.401.760	
Cadangan Kerugian Kredit Ekpektasian	(16.136.710)	(56.429.217)	Allowance for Expected Credit Losses
Pemulihan Cadangan Kerugian	56.429.217	5.040.679	Recovery of Loss Reserves
	201.659.602	272.013.222	
<b>Jumlah</b>	<b>201.659.602</b>	<b>272.013.222</b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, akun ini merupakan piutang usaha dari pihak ketiga atas penjualan kavling tanah.

As of December 31, 2025 and 2024 all cash and banks in rupiah are placed on third parties, are not restricted in use and are not used as collateral for loan facilities.

5. Piutang Lain-lain

5. Other Receivables

	2025	2024	
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Related Parties</b>
PT Adicipta Griyasejati	12.106.645.921	13.366.916.733	PT Adicipta Griyasejati
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Karyawan	41.500.000	97.950.000	Employee
Lainnya	338.977.936	240.890.406	Others
	12.487.123.857	10.687.768.515	
<b>Jumlah</b>	<b>12.487.123.857</b>	<b>10.687.768.515</b>	<b>Total</b>

6. Aset Real Estate

6. Real Estates Assets

	2025	2024	
<b>Tanah dan bangunan jadi</b>			<b>Land and finished building</b>
Rumah tempat tinggal	18.878.931.966	18.172.472.467	Houses
Kios	2.858.836.378	2.858.836.378	Kiosks
Ruko	994.540.188	994.540.188	Shophouses
Sub Jumlah	<b>22.732.308.532</b>	<b>22.025.849.033</b>	Sub Total
<b>Tanah dalam pengembangan</b>			<b>Land under development</b>
Sub Jumlah	<b>81.387.831.250</b>	<b>82.053.631.778</b>	Sub Total
	<b>104.120.139.782</b>	<b>104.079.480.811</b>	
<b>Jumlah</b>	<b>104.120.139.782</b>	<b>104.079.480.811</b>	<b>Total</b>

6. Aset Real Estate - Lanjutan

6. Real Estates Assets - Continued

2025						
	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Increase	Pengurangan/ Decrease	Reklas/ Reclass	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Tanah dan bangunan jadi	22.025.849.033	723.475.789	(398.502.075)	381.485.785	22.732.308.532	Finished land and buildings
Tanah dalam pengembangan	82.053.631.777	1.638.097.350	(1.922.412.093)	(381.485.785)	81.387.831.250	Land under development
<b>Jumlah</b>	<b>104.079.480.811</b>	<b>2.361.573.140</b>	<b>(2.320.914.168)</b>	<b>-</b>	<b>104.120.139.782</b>	<b>Total</b>
2024						
	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Increase	Pengurangan/ Decrease	Reklas/ Reclass	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Tanah dan bangunan jadi	21.792.550.491	252.357.660	(252.972.660)	233.913.542	22.025.849.033	Finished land and buildings
Tanah dalam pengembangan	83.091.363.820	606.333.114	(1.410.151.615)	(233.913.542)	82.053.631.777	Land under development
<b>Jumlah</b>	<b>104.883.914.311</b>	<b>858.690.774</b>	<b>(1.663.124.275)</b>	<b>-</b>	<b>104.079.480.811</b>	<b>Total</b>

**Perusahaan**

Tanah yang dikembangkan milik Perusahaan berlokasi di Karang Satria, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Persediaan tanah efektif yang belum terjual masing-masing seluas 16.721 m<sup>2</sup> dan 16.824 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 dari luas tanah keseluruhan 294.798 m<sup>2</sup>.

**PT Karya Graha Cemerlang**

Tanah yang dikembangkan milik KGC berlokasi di Karang Satria, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Persediaan tanah yang belum terjual masing-masing seluas 82.260 m<sup>2</sup> dan 82.832 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 dari luas tanah keseluruhan 412.364 m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah milik KGC tidak dijadikan pinjaman.

**PT Puri Ayu Lestari**

Sisa lahan efektif Perusahaan adalah 22.013 m<sup>2</sup> dan 22.551 m<sup>2</sup> masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, tanah seluas 200 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 400 m<sup>2</sup> milik PAL dijaminkan atas pinjaman oleh Perusahaan kepada PT Bank Victoria International Tbk (Catatan 16).

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, Manajemen Grup berpendapat bahwa aset real estat tidak perlu diasuransikan terhadap segala risiko.

**The Company**

The land developed by the Company is located in Karang Satria, Bekasi Regency, West Java Province. Effective inventory of unsold land each covering an area of 16.721 m<sup>2</sup> and 16.824 m<sup>2</sup> on December 31, 2025 and December 31, 2024 of the total land area of 294 798 m<sup>2</sup>.

**PT Karya Graha Cemerlang**

The land developed by KGC is located in Karang Satria, Bekasi Regency, West Java Province. Effective inventory of unsold land each covering an area of 82.260 m<sup>2</sup> and 82.832 m<sup>2</sup> and on December 31, 2025 and December 31, 2024 of the total land area of 412,364 m<sup>2</sup>.

As of December 31, 2025 and 2024, the land owned by KGC was not pledged as collateral for a loan.

**PT Puri Ayu Lestari**

The remaining effective land of PAL is 22,013 m<sup>2</sup> and 22,551 m<sup>2</sup> as of December 31, 2025 and December 31, 2024.

As of December 31, 2025 and December 31, 2024, the land owned by PAL covering an area of 200 m<sup>2</sup> and buildings of 400 m<sup>2</sup> was pledged as collateral for a loan by the Company to PT Bank Victoria International Tbk (Note 16).

Management believes that there are no obstacles in the continuation of the completion of these projects.

As of December 31, 2025 and December 31, 2024, Group Management believes that real estate assets do not need to be insured against all risks.

7. Uang Muka

7. Advances Payments

	2025	2024	
Perijinan	248.656.687	248.656.687	Permit
Lain	42.698.381		Others
<b>Jumlah</b>	<b>291.355.068</b>	<b>248.656.687</b>	<b>Total</b>

31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. Aset Tetap

8. Fixed Assets

2025						
	Saldo Awal/ <i>Beginning</i>	Penambahan/ <i>Increase</i>	Pengurangan/ <i>Decrease</i>	Reklas/ <i>Reclass</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending</i>	
<b>Harga Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>						<b>Direct Ownership</b>
Kendaraan	3.001.357.625	-	-	-	3.001.357.625	Vehicles
Perlengkapan kantor	681.537.957	16.346.232	-	-	697.884.189	Office equipment
	<u>3.682.895.582</u>	<u>16.346.232</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.699.241.814</u>	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
<b>Kepemilikan Langsung</b>						<b>Direct Ownership</b>
Kendaraan	3.001.357.625	-	-	-	3.001.357.625	Vehicles
Perlengkapan kantor	665.603.415	9.549.262	-	-	675.152.677	Office equipment
	<u>3.666.961.040</u>	<u>9.549.262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.676.510.302</u>	
<b>Nilai Buku</b>	<u><b>15.934.542</b></u>				<u><b>22.731.512</b></u>	<b>Book Value</b>

2024						
	Saldo Awal/ <i>Beginning</i>	Penambahan/ <i>Increase</i>	Pengurangan/ <i>Decrease</i>	Reklas/ <i>Reclass</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending</i>	
<b>Harga Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
<b>Kepemilikan Langsung</b>						<b>Direct Ownership</b>
Kendaraan	3.001.357.625	-	-	-	3.001.357.625	Vehicles
Perlengkapan kantor	677.572.957	3.965.000	-	-	681.537.957	Office equipment
	<u>3.678.930.582</u>	<u>3.965.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.682.895.582</u>	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
<b>Kepemilikan Langsung</b>						<b>Direct Ownership</b>
Kendaraan	3.001.357.625	-	-	-	3.001.357.625	Vehicles
Perlengkapan kantor	657.589.957	8.013.458	-	-	665.603.415	Office equipment
	<u>3.658.947.582</u>	<u>8.013.458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.666.961.040</u>	
<b>Nilai Buku</b>	<u><b>19.983.000</b></u>				<u><b>15.934.542</b></u>	<b>Book Value</b>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expenses are allocated as

	2025	2024	
Beban usaha	9.549.262	8.013.458	Operating Expenses
<b>Jumlah</b>	<u><b>9.549.262</b></u>	<u><b>8.013.458</b></u>	<b>Total</b>

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap, sehingga manajemen tidak membentuk cadangan penurunan nilai aset tetap pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Based on the management review, there are no events or changes in circumstances indicating impairment of fixed assets, therefore the management does not provide allowance for impairment of fixed assets as of December 31, 2025 and 2024.

9. Properti Investasi

9. Investment Property

2025						
	Saldo Awal/ <i>Beginning</i>	Penambahan/ <i>Increase</i>	Pengurangan/ <i>Decrease</i>	Reklas/ <i>Reclass</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Harga Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
Tanah	1.989.466.867	-	-	-	1.989.466.867	Land
Bangunan	9.356.338.834	-	-	-	9.356.338.834	Building
	<u>11.345.805.701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.345.805.701</u>	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	3.274.718.589	467.816.940	-	-	3.742.535.529	Building
	<u>3.274.718.589</u>	<u>467.816.940</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.742.535.529</u>	
<b>Nilai Buku</b>	<u><b>8.071.087.112</b></u>				<u><b>7.603.270.172</b></u>	<b>Book Value</b>

31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. Properti Investasi - Lanjutan

9. Investment Property - Continued

2024

	Saldo Awal/ <i>Beginning</i>	Penambahan/ <i>Increase</i>	Pengurangan/ <i>Decrease</i>	Reklas/ <i>Reclass</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Harga Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
Tanah	1.989.466.867	-	-	-	1.989.466.867	Land
Bangunan	9.356.338.834	-	-	-	9.356.338.834	Building
	11.345.805.701	-	-	-	11.345.805.701	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	2.806.901.649	467.816.940	-	-	3.274.718.589	Building
	2.806.901.649	467.816.940	-	-	3.274.718.589	
<b>Nilai Buku</b>	<b>8.538.904.052</b>				<b>8.071.087.112</b>	<b>Book Value</b>

Tanah dan bangunan untuk komersial yang disewakan bernama "Smart Market Alamanda" yang berlokasi di Perumahan Taman Alamanda, Bekasi.

Land and buildings are leased to commercial called "Smart Market Alamanda" located in Taman Alamanda Residences, Bekasi.

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui pada Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 155.479.557 dan Rp 746.563.181 (Catatan 22).

Rental income recognized in the Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounting to IDR 155,479,557.- and IDR 746,563,181.- respectively, (Note 22).

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sebesar Rp 467.816.940,- dan Rp 467.816.940,- dicatat dalam akun "Beban Pokok Pendapatan" pada Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian (Catatan 23).

Depreciation expense for the years ended December 31, 2025 and 2024, amounting to IDR 467,816,940.- and IDR 467,816,940.- respectively was recorded in the "Cost of Revenue" account in the Consolidated Statement of Income and Other Comprehensive Income (Note 23).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, persediaan unit yang disewakan kepada PT Fastfood Indonesia, Tbk diasuransikan terhadap segala risiko sedangkan persediaan real estat lainnya tidak diasuransikan terhadap segala risiko.

As of December 31, 2025 and 2024, inventories of units leased to PT Fastfood Indonesia Tbk are insured against all risks while other real estate inventories are not insured against all risks.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Based on the assessment of the Group management, there were no events or changes in circumstances that indicated a decline in the value of investment property as of December 31, 2025 and 2024.

10. Aset Tak Berwujud

10. Intangible Asset

	2025	2024	
Software	100.000.000	100.000.000	Software
Akumulasi amortisasi	(100.000.000)	(100.000.000)	Accumulated amortization
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>

11. Aset Lain-lain

11. Others Assets

	2025	2024	
Bank garansi	4.301.953.197	5.385.459.296	Bank guarantee
Biaya ditangguhkan	6.870.650	6.870.650	Deferred charges
<b>Jumlah</b>	<b>4.308.823.847</b>	<b>5.392.329.946</b>	<b>Total</b>

Setara kas yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang dibatasi penggunaannya yang terdiri saldo rekening bank dalam pengawasan (escrow account) pada sehubungan dengan pencairan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diperoleh pelanggan.

Cash equivalents that are restricted in use are restricted funds that consist of bank account balances under supervision (Escrow account) relating to disbursement of Home Ownership Credit (KPR) facilities obtained by customers.

Deposit tersebut merupakan jaminan atas sewa kantor.

The deposit is a guarantee for the office rental.

12. Utang Usaha

12. Account Payables

	2025	2024	
Utang usaha kontraktor	32.625.000	32.625.000	Contractor trade payables
Utang usaha lainnya	2.350.419.917	2.350.419.917	Others trade payables
<b>Jumlah</b>	<b>2.383.044.917</b>	<b>2.383.044.917</b>	<b>Total</b>

Utang usaha lainnya merupakan perjanjian kerja sama antara PT Karya Graha Cemerlang dengan investor pada tanggal 08 Desember 2023 dalam pengelolaan lahan (kavling) untuk dibangun rumah tapak yang perjanjian tersebut berlaku dalam kurun waktu 18 bulan sejak ditandatangani perjanjian ini dan atau sampai unit rumah habis terjual.

Others trade payables are a cooperation agreement between PT Karya Graha Cemerlang and investors on December 8, 2023 in managing land (lots) to build landed houses, which agreement is valid for a period of 18 months from the signing of this agreement and/or until the housing units are sold out.

13. Utang Lain-lain

	<u>2025</u>
Titipan surat	4.570.003.568
Lain-lain	655.043.459
<b>Jumlah</b>	<b><u>5.225.047.027</u></b>

Akun ini merupakan dana yang dibayarkan dulu oleh konsumen sehubungan dengan proses pengurusan sertifikat jual beli.

13. Other Payables

	<u>2024</u>	
	2.390.997.074	Mail Deposit
	-	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.390.997.074</u></b>	<b>Total</b>

This account represents funds previously paid by the consumer in connection with the process of processing the sale and purchase certificate.

14. Uang Muka

	<u>2025</u>
Cicilan konsumen	2.291.353.384
Deposit penyewa	47.100.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.338.453.384</u></b>

Akun Cicilan konsumen merupakan uang muka diterima atas penjualan rumah, ruko, kios dan tanah.

14. Advance Received

	<u>2024</u>	
	2.451.674.125	Consumer installments
	47.100.000	Tenant deposit
<b>Jumlah</b>	<b><u>2.498.774.125</u></b>	<b>Total</b>

The consumer installment account represents advances received for the sale of houses, shophouses, kiosks and land.

15. Pendapatan Diterima di Muka

	<u>2025</u>
Sewa	263.253.007
<b>Jumlah</b>	<b><u>263.253.007</u></b>

Pada tanggal 11 Oktober 2018, Perusahaan melakukan perjanjian sewa menyewa dengan PT Fastfood Indonesia, Tbk (KFC). Perusahaan menyewakan lahan kepada KFC seluas 200 meter persegi. masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun dengan total nilai kontrak adalah sebesar Rp 1.500.000.000,-. Pembayaran pertama oleh KFC sebesar Rp 300.000.000,- dan sisa sebesar Rp 1.200.000.000,- diangsur selama 60 (enam puluh) bulan dengan pembayaran masing-masing Rp 20.000.000,- per bulan diluar PPN yang dimulai sejak bulan Januari 2019.

15. Unearned Revenue

	<u>2024</u>	
	325.602.406	Rent
<b>Jumlah</b>	<b><u>325.602.406</u></b>	<b>Total</b>

On October 11 2018, the Company entered into a rental agreement with PT Fastfood Indonesia, Tbk (KFC). The company leases land to KFC covering an area of 200 square meters. rental period for 10 (ten) years with a total contract value of IDR 1,500,000,000,-. The first payment by KFC was IDR 300,000,000,- and the remaining IDR 1,200,000,000,- was paid in installments over 60 (sixty) months with each payment being IDR 20,000,000,- per month excluding VAT starting in January 2019.

16. Utang Bank

	<u>2025</u>
PT Bank Victoria International Tbk	3.000.000.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.000.000.000</u></b>

**PT Bank Victoria International Tbk**

Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari PT Bank Victoria International Tbk sebagai berikut :

Berdasarkan Surat Pesetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit No.019/BVIC-SME/OL/FTM/V/25 tanggal 8 Mei 2025, PT Bank Victoria International, Tbk kepada Perusahaan. Jangka waktu fasilitas adalah 1 (satu) tahun dan jatuh tempo tanggal 7 Maret 2026. Plafond maksimum sejumlah Rp3.000.000.000,-. Suku bunga terhadap fasilitas tersebut adalah 12.25% per tahun. Penggunaan dana atas tersebut adalah untuk modal kerja dihidang konstruksi

Adapun jaminan atas fasilitas tersebut adalah tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Bumi Serpong Residence Jl. Gang Krakatau Raya Blok A No. 12, Jl. Krakatau I Blok D No. 6, Jl. Krakatau II Blok D No. 69, 65 dan 49 Tangerang, Banten. Tanah seluas 200 m2, SHGB No.12198, 12194, 12231, 09252, 12781, 0918 atas nama PT Puri Ayu Lestari (Entitas Anak).

16. Bank Loan

	<u>2024</u>	
	3.000.000.000	PT Bank Victoria International Tbk
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.000.000.000</u></b>	<b>Total</b>

**PT Bank Victoria International Tbk**

The Company received credit facilities from PT Bank Victoria International Tbk, as follows :

Based on Letter of Approval for Extension of Credit Facility Period No.019/BVIC-SME/OL/FTM/V/25 dated May 8,2025, PT Bank Victoria International, Tbk provided a current account loan to the Company. The term of the facility is 1 (one) year and will mature on March 7, 2026. The maximum ceiling is IDR 3,000,000,000,-. The interest rate on the facility is 12.25% per annum. The use of these funds is for working capital in the construction sector

The collaterals of these facilities are as follows land and residential buildings located on Perumahan Bumi Serpong Residence Jl. Gang Krakatau Raya Blok A No. 12, Jl. Krakatau I Blok D No. 6, Jl. Krakatau II Blok D No. 69; 65 and 49 Tangerang, Banten, land covering an area of 200 m2, SHGB No.12198; 12194;12231;09252; 12781; 0981, owned by PT Puri Ayu Lestari (the Subsidiary).

17. Biaya yang Masih Harus Dibayar

	<u>2025</u>
Beban yang masih harus dibayar	22.590.789
<b>Jumlah</b>	<b><u>22.590.789</u></b>

17. Accrued Cost

	<u>2024</u>	
	19.719.729	Accrued expenses
<b>Jumlah</b>	<b><u>19.719.729</u></b>	<b>Total</b>

31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**18. Cadangan Imbalan Kerja**

**18. Employee Benefit Liabilities**

Perusahaan mencatat tunjangan pasca kerja kepada karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 6/2023 dan ketentuan PSAK No.219.

The Company recorded a post-employment benefits to employees in accordance with the Job Creation Act No 6/2023 and the provisions of SFAS No.219.

Penilaian aktuarial tahun 2025 menggunakan asumsi berikut :

Actuarial valuation in 2025 using the following assumption :

Dasar Perhitungan Yang Digunakan Aktuarial Sebagai Berikut :

The basic calculations used by actuaries are as follows :

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tingkat Bunga per Tahun	6,46%	7,20%	Discount Rate per Annum
Tingkat Kenaikan Upah per Tahun	8,00%	8,00%	Wages Rate per Annum
Tingkat Kematian	100% TMI IV	100% TMI IV	Death Rate
Tingkat Kecacatan	5,00% TMI IV	5,00% TMI IV	Disability Rate
Usia Pensiun Normal	55 Tahun / Years Old	55 Tahun / Years Old	Normal Retirement Age
<hr/>			
<b><u>Perusahaan</u></b>			<b><u>The Company</u></b>
Saldo awal	149.891.259	84.417.726	Balance at beginning of the year
Beban/ (Pendapatan)	60.053.135	60.940.983	Expense/ (Income)
Beban/ (Penghasilan) Komprehensif Lain	(8.704.092)	4.532.550	Other Comprehensive Expense/ (Income)
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>201.240.302</u></b>	<b><u>149.891.259</u></b>	<b>Balance at end of the year</b>
<hr/>			
<b><u>Entitas Anak PT Karya Graha Cemerlang</u></b>			<b><u>Subsidiary PT Karya Graha Cemerlang</u></b>
Saldo awal	1.115.012.516	368.064.552	Balance at beginning of the year
Beban/ (Pendapatan)	146.759.997	143.129.708	Expense/ (Income)
Beban/ (Penghasilan) Komprehensif Lain	(63.648.092)	603.818.256	Other Comprehensive Expense/ (Income)
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>1.198.124.421</u></b>	<b><u>1.115.012.516</u></b>	<b>Balance at end of the year</b>
<hr/>			
<b><u>Entitas Anak PT Puri Ayu Lestari</u></b>			<b><u>Subsidiary PT Puri Ayu Lestari</u></b>
Saldo awal	29.484.812	24.605.538	Balance at beginning of the year
Beban/ (Pendapatan)	10.271.523	8.222.971	Expense/ (Income)
Beban/ (Penghasilan) Komprehensif Lain	(886.674)	(3.343.697)	Other Comprehensive Expense/ (Income)
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>38.869.661</u></b>	<b><u>29.484.812</u></b>	<b>Balance at end of the year</b>
<hr/>			
<b><u>Konsolidasi</u></b>			<b><u>Consolidation</u></b>
Saldo awal	1.294.388.587	477.087.816	Balance at beginning of the year
Beban/ (Pendapatan)	217.084.655	212.293.662	Expense/ (Income)
Beban/ (Penghasilan) Komprehensif Lain	(73.238.858)	605.007.109	Other Comprehensive Expense/ (Income)
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.438.234.384</u></b>	<b><u>1.294.388.587</u></b>	<b>Total</b>

**19. Modal Saham**

**19. Capital Stock**

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

The composition of the Company's stockholders as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<b>2025</b>			
	<u>Lembar/ Share</u>	<u>Persentase (%)/ Percentage (%)</u>	<u>Nominal/ Nominal</u>	
Modal dasar, nominal saham Rp100,- per saham	2.000.000.000		200.000.000.000	Authorized share capital of IDR 100,- per share
PT Adicipta Griyasejati	224.620.000	33,94%	22.462.000.000	PT Adicipta Griyasejati
PT Papua Timber Jaya	120.000.000	18,13%	12.000.000.000	PT Papua Timber Jaya
PT Inti Fikasa Sekuritas	96.336.100	14,56%	9.633.610.000	PT Inti Fikasa Sekuritas
Budi Kartika	10.157.000	1,53%	1.015.700.000	Budi Kartika
Masyarakat umum (masing- masing dibawah 5%)	210.671.420	31,83%	21.067.142.000	Public (each below 5%)
<b>Jumlah</b>	<b><u>661.784.520</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>66.178.452.000</u></b>	<b>Total</b>
<b>Saham dalam Prototel</b>	<b><u>1.338.215.480</u></b>		<b><u>133.821.548.000</u></b>	<b>Shares in Prototel</b>

31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. Modal Saham - Lanjutan

19. Capital Stock - Continued

	2024		Nominal/ Nominal	
	Lembar/ Share	Persentase (%)/ Percentage (%)		
Modal dasar, nominal saham Rp100,- per saham	2.000.000.000		200.000.000.000	Authorized share capital of IDR 100,- per share
PT Adicipta Griyasejati	224.620.000	33,94%	22.462.000.000	PT Adicipta Griyasejati
PT Papua Timber Jaya	120.000.000	18,13%	12.000.000.000	PT Papua Timber Jaya
PT Inti Fikasa Sekuritas	105.986.100	16,02%	10.598.610.000	PT Inti Fikasa Sekuritas
Budi Kartika	5.000	0,00%	500.000	Budi Kartika
Masyarakat umum (masing- masing dibawah 5%)	211.173.420	31,91%	21.117.342.000	Public (each below 5%)
<b>Jumlah</b>	<b>661.784.520</b>	<b>100%</b>	<b>66.178.452.000</b>	
<b>Saham dalam Prototel</b>	<b>1.338.215.480</b>		<b>133.821.548.000</b>	

Susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan laporan yang dibuat oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek.

The composition of the shareholders as of December 31, 2025 and 2024 was based on report made by PT Adimitra Jasa Korpora, the Securities Administration Bureau.

20. Tambahan Modal Disetor

20. Additional Paid In Capital

	2025	2024	
Agio saham	8.501.682.500	8.501.682.500	Share premium
Biaya emisi saham	(1.296.514.366)	(1.296.514.366)	Share issuance expenses
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(15.197.623.663)	(15.197.623.663)	Difference in value of restructuring transactions of entities under common control
Tambahan modal disetor yang timbul dari pengampunan pajak	4.490.356.974	4.490.356.974	Additional paid-in capital arising from tax amnesty
<b>Jumlah</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>Total</b>

Agio Saham

Share Premium

Merupakan saldo yang berasal dari selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya. Rinciannya sebagai berikut :

Is a balance originating from the difference between the proceeds of the sale of shares to the public and their nominal value. The details are as follows :

Hasil penjualan 11.784.500 saham @Rp 185,-	2.180.132.500	2.180.132.500	Proceeds from sales of 11.784.500 shares @Rp 185,-
Nilai nominal 11.784.500 saham @Rp 100,-	(1.178.450.000)	(1.178.450.000)	The nominal value of 11.784.500 shares @Rp 100,-
Hasil penjualan 150.000.000 saham @Rp 150,-	22.500.000.000	22.500.000.000	Proceeds from sales of 150.000.000 shares @Rp 150,-
Nilai nominal 150.000.000 saham @Rp 100,-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)	The nominal value of 150.000.000 shares @Rp 100,-
<b>Jumlah</b>	<b>8.501.682.500</b>	<b>8.501.682.500</b>	<b>Total</b>

Biaya Emisi Saham

Share Issuance Expenses

Biaya emisi saham dicatat sebagai pengurang akun tambahan modal disetor. Biaya ini merupakan biaya penawaran perdana 150.000.000 saham ke masyarakat.

Share issuance expenses are recorded as a deduction from the additional paid-in capital account. This fee is the cost of the initial public offering of 150.000.000 shares.

21. Kepentingan Non Pengendali

21. Non-Controlling Interests

	2025	2024	
PT Karya Graha Cemerlang	14.369.961	14.369.961	PT Karya Graha Cemerlang
PT Puri Ayu Lestari	(1.103.848)	(1.103.848)	PT Puri Ayu Lestari
<b>Jumlah</b>	<b>13.266.113</b>	<b>13.266.113</b>	<b>Total</b>

22. Penjualan dan Pendapatan	2025		2024		
<u>Penjualan</u>					<u>Sales</u>
Rumah	715.665.532		868.500.000		Houses
Tanah	3.139.683.225		2.451.045.118		Land
<u>Pendapatan</u>					<u>Revenue</u>
Sewa dan pengelolaan	155.479.557		746.563.181		Rent and management
<b>Jumlah</b>	<b>4.010.828.314</b>		<b>4.066.108.299</b>		<b>Total</b>
23. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	2025		2024		
<u>Penjualan</u>					<u>Sales</u>
Rumah	398.502.075		289.555.727		Houses
Tanah	1.922.412.093		1.373.568.547		Land
<u>Beban Langsung</u>					<u>Direct Cost</u>
Sewa dan pengelolaan	1.447.112.024		848.264.791		Rent and management
Penyusutan	467.816.940		467.816.940		Depreciation
<b>Jumlah</b>	<b>4.235.843.132</b>		<b>2.979.206.005</b>		<b>Total</b>
24. Beban Penjualan	2025		2024		
Komisi	44.539.129		-		Commission
Promosi	-		180.453.975		Promotion
<b>Jumlah</b>	<b>44.539.129</b>		<b>180.453.975</b>		<b>Total</b>
25. Beban Umum dan Administrasi	2025		2024		
Beban pegawai	3.477.770.194		3.496.208.157		Employee expenses
Iuran dan sumbangan	483.843.922		270.407.816		Subscription and contribution
Keamanan dan kebersihan	259.716.178		306.241.425		Security and cleaning
Jasa profesional	226.699.558		387.446.713		Professional fee
Transportasi	72.244.076		123.890.948		Transportation
Cadangan imbalan kerja	217.084.655		212.293.662		Employee benefit
Keperluan kantor	61.930.734		97.748.696		Office supplies
Jamuan	67.017.296		52.818.266		Entertainment
Perbaikan dan pemeliharaan	42.057.349		50.578.156		Repair and maintenance
Listrik, air dan telepon	33.613.869		41.349.726		Water, electricity and telephone
Penyusutan	9.549.262		8.013.458		Depreciation
Lainnya	5.461.715		30.997.445		Others
<b>Jumlah</b>	<b>4.956.988.808</b>		<b>5.077.994.468</b>		<b>Total</b>
26. Penghasilan Keuangan	2025		2024		
Pendapatan bunga pinjaman	257.832.918		257.832.918		Interest Income from receivable
Pendapatan jasa giro	957.853		1.045.544		Interest Income from current account
Lainnya	5.728.024		5.309.505		Others
<b>Jumlah</b>	<b>264.518.795</b>		<b>264.187.967</b>		<b>Total</b>
27. Beban Keuangan	2025		2024		
Bunga	(17.908.733)		(47.222.770)		Interest Fees
Beban cadangan kerugian kredit ekpektasian	35.251.828		(31.481.717)		Expected credit loss reserve expense
Administrasi bank	(454.083.326)		(421.937.495)		Bank Administration
<b>Jumlah</b>	<b>(436.740.231)</b>		<b>(500.641.982)</b>		<b>Total</b>

28. Perpajakan	28. Taxation		
a. Pajak Dibayar Di Muka	a. Prepaid Tax		
	2025	2024	
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Pajak Pertambahan Nilai	3.972.481	2.887.255	Value Add Tax
<b>Entitas Anak PT Karya Graha Cemerlang</b>			<b>Subsidiary PT Karya Graha Cemerlang</b>
Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2	24.165.563	24.165.563	Income Tax Article 4 paragraph 2
<b>Entitas Anak PT Puri Ayu Lestari</b>			<b>Subsidiary PT Puri Ayu Lestari</b>
Pajak Penghasilan pasal 21	-	238.449	Income Tax Article 21
<b>Jumlah</b>	<b>28.138.044</b>	<b>27.291.267</b>	<b>Total</b>
<b>b. Utang Pajak</b>	<b>b. Tax Payables</b>		
	2025	2024	
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Pajak Penghasilan Pasal 21	2.067.996	2.694.084	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	-	900.900	Income Tax Article 23
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	135.000	1.889.730	Income Tax Article 4 paragraph 2
	2.202.996	5.484.714	
<b>Entitas Anak PT Karya Graha Cemerlang</b>			<b>Subsidiary PT Karya Graha Cemerlang</b>
Pajak Penghasilan Pasal 21	38.165.598	38.346.060	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	10.000	1.909.907	Income Tax Article 4 paragraph 2
Pajak Pertambahan Nilai	-	71.816.360	Value Add Tax
	38.175.597	112.072.327	
<b>Entitas Anak PT Puri Ayu Lestari</b>			<b>Subsidiary PT Puri Ayu Lestari</b>
Pajak Penghasilan Pasal 21	275.301	-	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	134.000	134.000	Income Tax Article 23
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	9.999	9.999	Income Tax Article 4 paragraph 2
Pajak Penghasilan Pasal 29	28.361.422	28.361.621	Income Tax Article 29
Pajak Pertambahan Nilai	44.493.041	-	Value Add Tax
	73.273.763	28.505.620	
<b>Jumlah</b>	<b>113.652.356</b>	<b>146.062.661</b>	<b>Total</b>
<b>c. Pajak Final</b>	<b>c. Final Tax</b>		
	2025	2024	
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Entitas Anak	(16.526.230)	166.969.459	Subsidiaries
PT Karya Graha Cemerlang	(45.046.564)	114.582.623	PT Karya Graha Cemerlang
PT Puri Ayu Lestari	(51.300.250)	25.650.457	PT Puri Ayu Lestari
	<b>(112.873.044)</b>	<b>307.202.539</b>	
<b>d. Surat Ketetapan Pajak</b>	<b>d. Tax Assessment Letter</b>		
Pada tanggal 04 Juli 2024, PT Karya Graha Cemerlang, Entitas Anak (KGC) menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP), Surat Tagihan Pajak (STP) atas PPN tahun 2019 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 29.344.522,-.	On July 04, 2024, PT Karya Graha Cemerlang, the Subsidiary (KGC), received Tax Assessment Letter (SKP), Tax Collection Letter (STP) for VAT year 2019 in total amounts of IDR 29,344,522.		

**29. Sifat, Saldo dan Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

Dalam kegiatan usahanya, Grup mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, terutama meliputi transaksi transaksi pinjaman modal kerja.

Dalam kegiatan usahanya, Grup mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, terutama meliputi transaksi transaksi pinjaman modal kerja.

**29. Nature, Balance and Transaction with Related Parties**

*In its business activities, the Group enters into transactions with related parties, which mainly include transactions for working capital loans.*

*The Group has receivables from related parties with the following details:*

**Presentase Aset/ Liabilitas yang Bersangkutan**

	Saldo/ Balance (Rp)		Percentage of Relating Assets/ Liabilities	
	2025	2024	2025	2024
<b>Piutang Pihak Berelasi/ Due from Related Parties</b>				
PT Adicipta Griyasejati/ PT Adicipta Griyasejati	12.106.645.921	13.366.916.733	9,32%	10,22%

Piutang pihak berelasi kepada PT Adicipta Griyasejati, Entitas Induk Perusahaan (ACGS) dikenakan bunga 2% per tahun dan tanpa jaminan.

*Due from related party to PT Adicipta Griyasejati, the Company's Parent Entity (ACGS) charges interest at 2% per annum and non collateral.*

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, dimana transaksi transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan/atau talangan untuk modal kerja, dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat ditagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

*In normal business activities, the Group carries out financial transactions with related parties, where these transactions constitute charging fees and / or bailouts for working capital, subject to interest, not accompanied by guarantees and all can be billed as requested by the lender (demandable).*

**Sifat Hubungan dan Transaksi**

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Grup, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

**Nature of Relationships and Transactions**

*The following table is an overview of related parties that transaction with the Group, including the nature of the relationship and the nature of the transaction:*

Pihak Berelasi / Related Parties	Sifat Hubungan / Nature of The Relationship	Sifat Transaksi / Nature of The Transaction
PT Adicipta Griyasejati	Pemegang Saham / Shareholders	Penerima Pinjaman / Borrower

Tidak terdapat transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Grup, yang didefinisikan sebagai transaksi transaksi benturan kepentingan berdasarkan peraturan OJK No. IX.E.1 "Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu".

*There are no transactions with parties that relate either directly or indirectly related to the Group's main business activities, which are defined as conflict of interest transactions based on OJK No. regulation. IX.E.1 "Affiliated Transactions and Conflicts of Interest for Certain Transactions".*

**30. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Rasio**

Grup terpengaruh oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko likuiditas, risiko kredit dan risiko suku bunga. Tujuan manajemen risiko Grup secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Grup. Manajemen menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko ini, yang diringkas di bawah ini, dan juga memantau risiko harga pasar dari semua instrumen keuangan.

**30. Ratio Management Objectives and Policies**

*The Group is affected by various financial risks, including liquidity risk, credit risk and interest rate risk. The overall objective of Group risk management is to effectively control these risks and minimize the adverse effects that can occur on the Group's financial performance. Management reviews and approves policies to control each of these risks, which are summarized below, and also monitors market price risks of all financial instruments.*

**Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Grup menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

**Liquidity Risk**

*Liquidity risk is defined as the risk when the Group's cash flow position shows that short-term revenues do not adequately cover short-term expenses.*

Kebutuhan likuiditas Grup secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha Grup membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

*The Group's liquidity requirements have historically arisen from the need to finance investments and capital expenditures related to business expansion programs. The Group requires substantial working capital to build new projects and to fund operations.*

Dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Grup juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit. Kegiatan ini meliputi pinjaman bank.

*In managing liquidity risk, the Group monitors and maintains a cash level that is deemed sufficient to finance the Group's operations and to overcome the effects of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows, including their long-term bank loan maturity schedules, and continues to review the condition of the financial market to maintain funding flexibility by maintaining the availability of credit facility commitments. This activity includes bank loans.*

30. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Rasio - Lanjutan

**Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Grup berasal dari kegiatan operasi (terutama kredit yang diberikan kepada pelanggan) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk investasi pada bank dan lembaga keuangan.

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko piutang piutang yang tidak tertagih. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana diungkapkan pada Catatan 5. Grup tidak memiliki risiko kredit yang terpusat secara signifikan karena piutang usaha berasal dari banyak pelanggan.

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing adalah kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**Risiko Tingkat Suku Bunga**

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar berhubungan dengan utang bank jangka pendek dan jangka panjang dari Grup yang dikenakan suku bunga mengambang. Risiko terhadap suku bunga merupakan risiko nilai wajar atau arus kas masa datang dari instrumen keuangan yang berfluktuasi akibat perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Grup terhadap perubahan suku bunga pasar terkait pada utang baik jangka pendek dan jangka panjang.

Grup didanai dengan utang bank yang dikenakan bunga. Oleh karena itu, eksposur Grup tertentu terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan utang bank jangka pendek dan jangka panjang. Kebijakan Grup adalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan eksposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengendalikan beban bunga. Grup mengurangi risiko tingkat suku bunga dengan mengelola penerimaan terutama yang melekat pada rekening bank dan pembayaran terutama beban bunga, penjadwalan utang bank jangka pendek.

**Pengelolaan Modal**

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal atau menerbitkan surat saham. Struktur modal terdiri dari ekuitas ditambah utang neto. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan, dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

Berikut adalah gearing ratio yang merupakan perbandingan antara jumlah liabilitas (dikurangi kas dan setara kas) terhadap jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	2025	2024	
Jumlah liabilitas	14.784.275.864	12.058.589.499	Total liabilities
Dikurangi kas dan bank	(876.704.513)	(868.469.001)	Less cash and bank
Jumlah liabilitas - bersih	13.907.571.351	11.190.120.498	Total liabilities - net
Jumlah ekuitas	115.155.670.532	120.622.430.230	Total equity
<b>Gearing Ratio</b>	<b>0,12</b>	<b>0,09</b>	<b>Gearing Ratio</b>

30. Ratio Management Objectives and Policies - Continued

**Credit Risk**

Credit risk is a risk where one party to a financial instrument will fail to fulfill its obligations and cause the other party to suffer a financial loss. Credit risk faced by the Group comes from operating activities (mainly loans given to customers) and from funding activities, including investments in banks and financial institutions.

Customers who purchase real estate products by installments are bound by legal clauses in the purchase contract and are asked to collateralize the product purchased for the remaining liabilities from the purchase price. In addition, the number of receivables is monitored continuously to reduce the risk of uncollectible receivables. The maximum exposure value is equal to the carrying amount as disclosed in Note 5. The group does not have significant centralized credit risk because the trade receivables come from many customers.

Credit risk comes from balances in banks and financial institutions managed by placing excess funds only with banks and financial institutions with high credit ratings.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's maximum exposure to credit risk is the carrying amount of each of the categories of financial assets presented in the consolidated statement of financial position.

Interest rate risk is a risk where the fair value or future cash flows of a financial instrument fluctuate because of changes in market interest rates. The effect of the risk of changes in market interest rates relates to short-term and long-term bank loans from the Group subject to floating interest rates. Risks to interest rates represent fair value risk or future cash flows from financial instruments that fluctuate due to changes in market interest rates. The Group's exposure to changes in market interest rates related to short-term and long term debt.

The group is funded by bank debt subject to interest. Therefore, certain Group exposures to market risk for changes in interest rates are mainly related to short term and long-term bank loans. Group policy is to get the most favorable interest rates without increasing exposure to foreign currencies, namely by controlling interest expense. The Group reduces interest rate risk by managing revenues, especially those attached to bank accounts, and payments, especially interest expenses, scheduling short term bank loans.

**Capital Management**

The main objective of the Group's capital management is to ensure the maintenance of a healthy capital ratio to support the business and maximize returns for shareholders.

The group manages its capital structure and makes adjustments in relation to changes in economic conditions and characteristics of the risks of its business. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group will adjust the amount of dividend payments to shareholders or the rate of return on capital or issue shares. Capital structure consists of equity plus net debt. There are no changes in objectives, policies, and processes and the same as the previous years.

The following are gearing ratio which is the ratio between the total debt (net of cash and cash equivalents) to total equity as of December 31, 2025 and 2024:

**31. Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

Nilai wajar instrumen adalah nilai dimana suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto.

Instrumen keuangan Grup meliputi kas dan bank, piutang usaha, piutang pihak berelasi, piutang lain-lain pihak ketiga, dan setara kas yang dibatasi penggunaannya yang timbul dari kegiatan usahanya. Liabilitas keuangan Grup meliputi utang bank, biaya akrual, utang pembiayaan konsumen, utang pihak berelasi dan utang lain-lain yang tujuan utamanya untuk pembiayaan kegiatan usaha.

**31. Fair Value of Financial Instruments**

The fair value of an instrument is the value at which a financial instrument can be exchanged between parties who understand and wish to conduct fair transactions, and not the value of sales due to financial difficulties or forced liquidations. Fair value is obtained from price quotes or discounted cash flow models.

The Group's financial instruments include cash and bank, trade receivables, receivables from related parties, other receivables from third parties, and restricted cash equivalents arising from its business activities. The Group's financial liabilities include bank loans, accrued costs, consumer financing debts, related party debts and other debts whose main purpose is to finance business activities.

	31 Desember 2025/ December 31, 2025		31 Desember 2024/ December 31, 2024		
	Nilai Tercatat / Carrying Value	Nilai Wajar / Fair Value	Nilai Tercatat / Carrying Value	Nilai Wajar / Fair Value	
<b>Aset Keuangan</b>					<b>Financial Assets</b>
Kas dan bank	876.704.513	876.704.513	868.469.001	868.469.001	Cash and bank
Piutang usaha	161.367.095	161.367.095	323.401.760	323.401.760	Trade receivables
Piutang pihak berelasi	12.106.645.921	12.106.645.921	13.366.916.733	13.366.916.733	Due from related parties
Piutang lain-lain pihak ketiga	41.500.000	41.500.000	338.840.406	338.840.406	Other receivables third parties
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	4.301.953.197	4.301.953.197	5.385.459.296	5.385.459.296	Restricted cash equivalent
<b>Jumlah</b>	<b>17.488.170.726</b>	<b>17.488.170.726</b>	<b>20.283.087.196</b>	<b>20.283.087.196</b>	<b>Total</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>					<b>Financial Assets</b>
Utang bank	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	Bank loan
Utang usaha	2.383.044.917	2.383.044.917	2.383.044.917	2.383.044.917	Trade payables
Utang lain-lain	5.225.047.027	5.225.047.027	2.390.997.074	2.390.997.074	Other payables
<b>Jumlah</b>	<b>10.608.091.944</b>	<b>10.608.091.944</b>	<b>7.774.041.991</b>	<b>7.774.041.991</b>	<b>Total</b>

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dan instrumen grup:

- Kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain pihak ketiga, setara kas yang dibatasi penggunaannya mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek;
- Nilai tercatat utang bank dan pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena menggunakan suku bunga mengambang; dan
- Piutang pihak berelasi nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal oleh karena itu dicatat pada harga perolehan.

The following are the methods and assumptions used to determine the fair value of each group and group instruments:

- The following are the methods and assumptions used to determine the fair value of each group and group instruments:
- Cash and banks, trade receivables other payables - third party, restricted cash equivalents close to their carrying value because they are short-term;
- Due from related parties, their fair values that cannot be measured reliably and therefore are recorded at cost.

### 32. Informasi Segmen

Untuk tujuan pelaporan Manajemen, Grup dikelola dan dikelompokkan ke dalam proyek real estat. Proyek ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha. Informasi bentuk segmen operasi yang berupa segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

### 32. Segment Information

For Management reporting purposes, the Group is managed and grouped into real estate projects. This project is used as a basis for reporting business segment information. Information on the form of operating segments in the form of a Group business segment are as follows:

#### 31 Desember 2025/ December 31, 2025

	Pendapatan Usaha / Operating Revenues	Laba (Rugi) Usaha yang Dilanjutkan Sebelum Pajak / Profit (Loss) Continued Before Tax	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi / Total Assets Before Elimination	
Taman Alamanda - Bekasi Timur	263.587.666	(2.252.788.802)	70.338.886.117	Taman Alamanda - Bekasi Timur
Alamanda Regency - Bekasi Timur	1.695.230.649	(3.341.725.508)	103.184.082.449	Alamanda Regency - Bekasi Timur
Bumi Serpong Residence - Pamulang	2.052.009.999	87.668.065	44.657.972.635	Bumi Serpong Residence - Pamulang
<b>Jumlah</b>	<b>4.010.828.314</b>	<b>(5.506.846.245)</b>	<b>218.180.941.201</b>	<b>Total</b>

#### 31 Desember 2024/ December 31, 2024

	Pendapatan Usaha / Operating Revenues	Laba (Rugi) Usaha yang Dilanjutkan Sebelum Pajak / Profit (Loss) Continued Before Tax	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi / Total Assets Before Elimination	
Taman Alamanda - Bekasi Timur	1.795.723.825	(1.941.179.580)	70.907.611.490	Taman Alamanda - Bekasi Timur
Alamanda Regency - Bekasi Timur	2.270.384.474	(2.207.630.303)	103.034.167.709	Alamanda Regency - Bekasi Timur
Bumi Serpong Residence - Pamulang	-	(243.957.918)	45.440.176.800	Bumi Serpong Residence - Pamulang
<b>Jumlah</b>	<b>4.066.108.299</b>	<b>(4.392.767.800)</b>	<b>219.381.955.998</b>	<b>Total</b>

### 33. Perkara Hukum dan Liabilitas Bersyarat

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa kewajiban atas gugatan hukum atau tuntutan dari pihak ketiga tidak akan memengaruhi posisi keuangan dan hasil operasi masa yang akan datang secara signifikan.

### 33. Legal Law and Required Liabilities

As of December 31, 2025 and 2024, the Group does not have a significant legal case. The Group's management believes that liability for lawsuits or claims from third parties will not significantly affect the financial position and results of future operations.

### 34. Informasi Keuangan Tersendiri

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana penyertaan saham pada Entitas Anak dicatat dengan metode biaya.

### 34. Company's Financial Information

Separate financial information The Parent Entity presents information on financial position statements, statements of profit and loss and other comprehensive income, reports on changes in equity and cash flow statements, where the equity participation in the Subsidiary is accounted for by the cost method.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai lampiran pada laporan keuangan konsolidasian ini.

The Parent Entity's separate financial information is presented as an attachment to these consolidated financial statements.

Laporan keuangan Entitas Induk berikut ini, dimana tidak termasuk saldo dari Entitas Anak, telah disajikan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang konsisten dengan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian Entitas Induk.

The following Parent Entity financial statements, which do not include balances from Subsidiaries, have been presented in accordance with accounting policies consistent with those used in the Parent Entity's consolidated financial statements.

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**PER 31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK**  
**STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
<b>ASET</b>			<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>			<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	98.575.894	155.018.415	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain	18.500.000	38.500.000	Other receivables
Aset real estate	7.535.955.196	7.535.955.196	Real estates assets
Uang muka	42.698.381	-	Advance payments
Pajak dibayar dimuka	3.972.481	2.887.255	
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>7.699.701.952</b>	<b>7.732.360.866</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			<b>NON CURRENT ASSETS</b>
Aset tetap - bersih	1.054.167	1.629.167	Fixed assets - neto
Properti investasi	7.603.270.172	8.071.087.112	Investment property
Investasi	33.278.198.830	33.278.198.830	Investment
Tanah dalam pengembangan	21.586.490.347	21.655.352.120	Land under development
Aset lain-lain	170.170.650	171.870.650	Others assets
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>62.639.184.166</b>	<b>63.178.137.879</b>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>70.338.886.118</b>	<b>70.910.498.745</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>KEWAJIBAN</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>KEWAJIBAN JANGKA PENDEK</b>			<b>SHORT TERM LIABILITIES</b>
Utang usaha	222.762.240	222.762.240	Accounts payable
Utang bank jangka pendek	3.000.000.000	3.000.000.000	Bank payables
Utang lain-lain	967.181.766	597.459.265	Other payables
Utang pajak	2.202.996	5.484.714	Tax payables
Uang muka diterima	1.117.758.749	1.225.866.858	Advance payment accepted
Uang jaminan	47.100.000	47.100.000	Security deposit
Pendapatan diterima dimuka	263.253.007	325.602.406	Accrued payables
Biaya yang masih harus dibayar	5.550.550	6.851.089	Accrued cost
<b>Jumlah Kewajiban Jangka Pendek</b>	<b>5.625.809.309</b>	<b>5.431.126.573</b>	<b>Total Short Term Liabilities</b>
<b>KEWAJIBAN JANGKA PANJANG</b>			<b>LONG TERM LIABILITIES</b>
Utang lain-lain	4.743.527.521	3.317.975.066	Other payables
Imbalan kerja	201.240.302	149.891.259	Employee benefit
<b>Jumlah Kewajiban Jangka Panjang</b>	<b>4.944.767.823</b>	<b>3.467.866.325</b>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN</b>	<b>10.570.577.132</b>	<b>8.898.992.898</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>			<b>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 100.000			Share capital - nominal value IDR 100,000
Modal dasar 2.000.000.000 saham ditempatkan dan disetor sejumlah 661.784.520 saham	66.178.452.000	66.178.452.000	Authorized capital 2,000,000,000 shares has been subscribed and paid in total 661,784,520 shares
Tambahan modal disetor	(6.160.452.475)	(6.160.452.475)	Additional paid in capital
Penghasilan komprehensif lainnya	1.558.284.938	1.549.580.846	Other Comprehensive Income
Laba ditahan	(1.807.975.477)	443.925.476	Retained Earnings
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>59.768.308.986</b>	<b>62.011.505.847</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>	<b>70.338.886.118</b>	<b>70.910.498.745</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK  
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE  
INCOME

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

FOR THE YEAR THEN ENDED DECEMBER 31, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
Penjualan dan Pendapatan	263.587.666	1.795.723.825	<b>Sales and Revenue</b>
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(898.795.506)	(1.946.010.818)	<b>Cost of Sales and Direct Costs</b>
Laba Kotor	(635.207.840)	(150.286.993)	<b>Gross Profit</b>
<b>Beban Usaha</b>			<b>Operating Expenses</b>
Beban penjualan	-	-	Selling expenses
Beban administrasi dan umum	1.139.450.815	1.378.830.698	General and administration expenses
Jumlah Beban Usaha	1.139.450.815	1.378.830.698	<b>Total Operating Expenses</b>
Rugi Usaha	(1.774.658.655)	(1.529.117.691)	<b>Operating Loss</b>
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>			<b>Other Income (Expenses).</b>
Penghasilan keuangan	5.912.258	585.704	Finance income
Beban bunga dan keuangan lainnya	(466.628.326)	(443.023.769)	Interest and other financial expenses
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain	(460.716.068)	(442.438.065)	<b>Total Other Income (Expenses)</b>
Rugi Sebelum Anak Perusahaan	(2.235.374.723)	(1.971.555.756)	<b>Loss Before Subsidiary</b>
Laba (Rugi) Entitas Anak /Perusahaan Asosiasi	-	-	Income (Loss) On Subsidiary
Rugi Sebelum Pajak	(2.235.374.723)	(1.971.555.756)	<b>Loss Before Income Tax</b>
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>			<b>Income Tax Expense</b>
Pajak final	16.526.230	32.251.850	Final tax expense
Laba Bersih	(2.251.900.953)	(2.003.807.606)	<b>Net profit</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi			<b>Items That Will Not Be Reclassified to Profit or Loss</b>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	8.704.092	(4.532.550)	Remeasurement of post-employment benefit liabilities
(Beban)/Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan	8.704.092	(4.532.550)	<b>Other Comprehensive Income for the Year</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	(2.243.196.861)	(2.008.340.156)	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE CURRENT YEAR</b>

## LAMPIRAN III

## APPENDIX III

PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025

PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK  
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEAR THEN ENDED DECEMBER 31, 2025

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Saham / <i>Share Capital</i>	Tambahan Modal Disetor / <i>Additional Capital</i>	Saldo laba (rugi) / <i>Retained Earnings</i>	Pendapatan Komprehensif Lainnya / <i>Other Comprehensive Income</i>	Jumlah Ekuitas / <i>Total Equity</i>	
<b>Saldo per 31 Desember 2023</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(6.160.452.475)</b>	<b>2.447.733.082</b>	<b>1.554.113.396</b>	<b>64.019.846.003</b>	<b>Balance at December 31, 2023</b>
Laba bersih	-	-	(2.003.807.606)	-	(2.003.807.606)	<i>Net Profit</i>
Penghasilan komprehensif lain :						<i>Other comprehensive income :</i>
Imbalan kerja	-	-	-	(4.532.550)	(4.532.550)	<i>Employee benefit</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2024</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(6.160.452.475)</b>	<b>443.925.476</b>	<b>1.549.580.846</b>	<b>62.011.505.847</b>	<b>Balance at December 31, 2024</b>
Laba bersih	-	-	(2.251.900.953)	-	(2.251.900.953)	<i>Net Gain</i>
Penghasilan komprehensif lain :						<i>Other comprehensive income :</i>
Imbalan kerja	-	-	-	8.704.092	8.704.092	<i>Employee benefit</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2025</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(6.160.452.475)</b>	<b>(1.807.975.477)</b>	<b>1.558.284.938</b>	<b>59.768.308.986</b>	<b>Balance at December 31, 2025</b>

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

**PT BEKASI ASRI PEMULA, TBK**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR THEN ENDED DECEMBER 31, 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	93.130.158	929.252.555	<i>Receipt from customers</i>
Pembayaran kepada:			<i>Payments to:</i>
Direksi dan karyawan	1.168.943.786	(383.880.477)	<i>Directors and employees</i>
Kontraktor, pemasok dan operasional	(841.219.437)	(938.078.044)	<i>Contractor, suppliers and operations</i>
Kas dari operasi	420.854.507	(392.705.966)	<i>Cash generated from operations</i>
Pembayaran bunga - neto	(466.444.091)	(456.726.891)	<i>Payments for interest expense</i>
Pembayaran pajak final	(18.280.960)	(51.277.840)	<i>Payments for final tax</i>
Penerimaan lainnya - neto	5.728.023	268.826	
<b>Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>(58.142.521)</b>	<b>(900.441.871)</b>	<b>Net cash is obtained from operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pencairan jaminan KPR	1.700.000	46.400.000	<i>Receipt from mortgage collateral KPR</i>
<b>Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi</b>	<b>1.700.000</b>	<b>46.400.000</b>	<b>Net cash is obtained from investment activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FUNDING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pembayaran pihak berelasi	-	359.868.558	<i>Payments for bank loan</i>
<b>Arus Kas bersih diperoleh dari (untuk) aktivitas pendanaan</b>	<b>-</b>	<b>359.868.558</b>	<b>Net cash is obtained from (for) funding activities</b>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(56.442.521)</b>	<b>(494.173.313)</b>	<b>NET INCREASE CASH AND CASH EQUIVALENT</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>155.018.415</b>	<b>649.191.728</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>98.575.894</b>	<b>155.018.415</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</b>