PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Periode yang berakhir 30 September 2026
As of September 30, 2026

Daftar Isi/ *Table of Contents*

	Halaman/*Page*	
Surat Pernyataan Direksi		*Directors Statements Letter*
Laporan Keuangan Konsolidasian		*Consolidated Financial Statements*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	*Consolidated Statements of Financial Position*
Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	*Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	4	*Consolidated Statements of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	*Consolidated Statements of Cash Flows*
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 87	*Notes to Consolidated Financial Statements*

SURAT PENYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
30 SEPTEMBER 2026

Kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : Momog Irnawan
   Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya, Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
   Alamat domisili : Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5 Serpong
   No. Telepon : 024-76901000
   Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Leo Agung Vito Wicaksana
   Alamat kantor : Club House Perumahan The Amaya, Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah
   Alamat domisili : Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW 001 Nawangsari Weleri
   No. Telepon : 024-76901000
   Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern PT Kota Satu Properti Tbk dan Entitas Anak.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

DIRECTOR'S STATEMENTS
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
PT KOTA SATU PROPERTI TBK AND ITS SUBSIDIARIES
FOR THE PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2026

We the undersigned:

1. *Name* : *Momog Irnawan*
   Office address : *Club House Perumahan The Amaya, Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah*
   Address of domicile : *Tmn Giri Loka blok S/3A BSD SEKT IV-5 Serpong*
   Phone : *024-76901000*
   Title : *President Director*

2. *Name* : *Leo Agung Vito Wicaksana*
   Office Address : *Club House Perumahan The Amaya, Jl. M.T. Haryono, Kalirejo, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, Jawa Tengah*
   Address of domicile : *Jalan Utama Tengah no 115 RT 02/RW 001 Nawangsari Weleri*
   Phone : 024-76901000
   Title : *Director*

Declare that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;*
2. *The consolidated financial statements PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles in Indonesia;*
3. a. *All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries;*
   b. *The consolidated financial statement of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries do not contain false material information or fact, nor do they permit material information or fact;*
4. *We are responsible for the internal control system of PT Kota Satu Properti Tbk and Its Subsidiaries.*

This is our declaration, which is made truthfully.

Semarang, 29 Oktober 2026 / October 29, 2026

Direktur Utama / *President Director*



Momog Irnawan

Direktur / *Director*

Leo Agung Vito Wicaksana

PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk periode yag berakhir 30 September 2026
(Disajikan dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
As of September 30, 2026
(Expressed in Rupiah)

	Catatan / Notes	30 September 2026 / September 30, 2026	31 Desember 2025 / December 31, 2025	
ASET				***ASSETS***
Aset Lancar				***Current Assets***
Kas dan setara kas	2i, 4	2,552,784,956	4,891,916,030	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha - pihak ketiga	2j, 5	3,905,688,375	4,710,074,435	*Trade receivables - third parties*
Piutang lain-lain				*Other receivables*
Pihak ketiga	2j, 6	1,736,051,633	713,639,332	*Third parties*
Biaya dibayar di muka	2m	1,144,049,750	2.340.719.479	*Prepaid expenses*
Persediaan	2k, 7	99,940,722,552	104.738.830.114	*Inventories*
Aset lancar lainnya	8	58.500.000	58.500.000	*Other current assets*
Jumlah Aset Lancar		**109,337,797,266**	**117,453,679,389**	***Total Current Assets***
Aset Tidak Lancar				***Non Current Assets***
Piutang Lain-lain				
Tanah untuk pengembangan	2l, 9	24,436,269,937	24,436,269,937	*Land bank*
Properti investasi - bersih	2o, 11	5,779,496,291	5,889,153,550	*Property investments - net*
Aset tetap - bersih	2n, 10	57,747,761,326	60.527.875.386	*Fixed assets - net*
Aset pajak tangguhan	2v, 18d	1,613,024,416	1,612,620,716	*Deferred tax assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar		**89,576,551,970**	**92,465,919,587**	***Total Non Current Assets***
JUMLAH ASET		**198,914,349,237**	**209,919,598,976**	***TOTAL ASSETS***

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk periode yag berakhir 30 September 2026
(Disajikan dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
As of September 30, 2026
(Expressed in Rupiah)

	Catatan Notes	30 September 2026 September 30, 2026	31 Desember 2025 December 31, 2025	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
Liabilitas Jangka Pendek				***Short Term Liabilities***
Utang usaha - pihak ketiga	2j, 12	828,909,278	875,084,369	*Trade payables - third parties*
Pihak berelasi	2h,13	61,690,708,669	61,630,708,669	*Related Parties*
Utang lain-lain - pihak ketiga	2j, 17	484,796,478	784,603,055	*Other payables - third parties*
Utang akrual	16	2,700,874,006	2,694,744,747	*Accrued payables*
Utang pajak	2v, 18a	2,388,580,272	3,743,149,447	*Tax payables*
Utang pinjaman - bagian jangka pendek	14	17,708,041,037	20,477,041,037	*Loan payables - short term portion*
Utang Leasing Jangka Pendek		-	-	*Short term lease debt*
Uang muka penjualan	14	13,215,382,772	20,276,541,965	*Unearned revenue*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**99,017,292,513**	**110,481,873,289**	***Total Current Liabilities***
Liabilitas Jangka Panjang				***Long Term Liabilities***
Utang pinjaman - bagian jangka panjang	15	52,054,057,511	52,383,474,177	*Loan payables - long term portion*
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 19d	1,476,593,839	1,418,286,316	*Employment benefits liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**53,530,651,350**	**53,801,760,493**	***Total Long Term Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS		**152,547,943,864**	**164,283,633,782**	***TOTAL LIABILITIES***
EKUITAS				***EQUITY***
Modal saham	20	131.250.000.000	131.250.000.000	*Share capital*
Tambahan modal disetor	21	(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	*Additional paid-in capital*
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain		838,509,890	895,821,737	*Other comprehensive income/(loss)*
Akumulasi rugi		(75,092,555,418)	(75,894,017,799)	*Accumulated loss*
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Entitas Induk		**44,760,674,355**	**44,016,523,820**	***Total equity attributable toparent entity***
Kepentingan non pengendali		1,605,731,470	1,619,441,374	***Non controlling interest***
JUMLAH EKUITAS		**46,366,405,825**	**45,635,965,194**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**198,914,349,689**	**209,919,598,976**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Yang Berakhir 30 September 2026
(Disajikan Dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
As of September 30, 2026
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/Notes	30 September 2026	30 September 2025	
Pendapatan	2p, 22	**25,098,656,536**	**18,395,828,245**	***Revenues***
Beban pokok pendapatan	2p, 23	**(13,169,890,436)**	**(9,913,400,673)**	***Cost of sales***
Laba kotor		**11,928,766,100**	**8,482,427,572**	***Gross profit***
Beban penjualan	2p, 24	(615,307,030)	(440,140,749)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	2p, 25	(8,660,297,151)	(8,360,303,273)	*General and administrative expenses*
Pendapatan keuangan	2p	23,585,941	14,409,037	*Financial income*
Beban keuangan	2p, 26	(1,961,706,095)	(1,576,979,191)	*Financial expenses*
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	2p, 28	296,661,939	307,613,344	*Other Income/(expenses) - net*
Beban pajak final	2v, 17c	(224,354,928)	(137,640,678)	*Final tax expenses*
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**787,348,777**	**(1,710,613,939)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX***
MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX BENEFITS/(EXPENSES)***
Pajak kini	2v	-	-	*Current Tax*
Pajak Tangguhan	2v, 18c	403,700	2,066,250	*Deferred Tax*
Jumlah Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan		**403,700**	**2,066,250**	***Total Income Tax Benefits/(Expenses)***
LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN		**787,752,477**	**(1,708,547,688)**	***LOSS FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	2s, 19c	(57,311,847)	(57,311,847)	*Remeasurement of post-employment*
Pajak penghasilan terkait	2v, 18d	-	-	*benefits Income tax related*
Jumlah Penghasilan/(Beban) Komprehensif Lain		**(57,311,847)**	**(57,311,847)**	***Total Other Comprehensive Income/(Expense)***
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF		**730,440,630**	**(1,765,859,535)**	***COMPREHENSIVE LOSS***
Laba/(rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan				***Profit/(loss) of the year attributable to:***
kepada:				
- Entitas induk		801,462,382	(1,701,909,883)	*- Parent entiy*
- Kepentingan non pengendali		(13,709,904)	(6,637,805)	*- Non controlling interest*
		787,752,477	**(1,708,547,688)**	
Laba/(rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan				***Comprehensive income/(loss)***
kepada:		730,440,630	(1,765,859,535)	*attributable to:Parent entiy*
- Entitas induk				
- Kepentingan non pengendali		-	-	*- Non controlling interest*
		730,440,630	**(1,765,859,535)**	
Laba (Rugi) per Saham Dasar	2x, 26	**0.58**	**(1.24)**	***Loss per Share***

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.

PT KOTA SATU PROPERTI TBK DAN ENTITAS ANAK /
PT KOTA SATU PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir 30 September 2026
(Disajikan Dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Years Ended September 30, 2026
(Expressed in Rupiah)

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Equity attributable to ownership of parent entity						
	Modal saham / *Share capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional share capital*	Penghasilan komprehensif lain / *Other comprehensive income*	Laba Ditahan (akumulasi rugi)/ *Retained earnings (accumulated loss)*	Kepentingan non pengendali / *Non controlling interest*	Jumlah ekuitas / *Total equity*	
Saldo per 31 Desember 2024	**131.250.000.000**	**(12.235.280.118)**	**953,301,440**	**(72,715,206,036)**	**1,705,659,384**	**48,958,474,670**	***Balance as of December 31, 2024***
Kepentingan non pengendali dari perubahan saham			-				*Non controlling interest from changes in share holder*
Laba/(rugi) periode berjalan			-	(3,178,811,763)	(100,069,938)	(3,278,881,701)	*Profit/(loss) for the year*
modal disetor						-	
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan			(57,479,702)		13,851,927	(43,627,775)	*Other comprehensive income for the year*
Biaya emisi saham							*Shares Issuance cost*
Saldo per 31 Desember 2025	**131,250,000,000**	**(12,235,280,118)**	**895,821,737**	**(75,894,017,799)**	**1,619,441,374**	**45,635,965,194**	***Balance as of December 31, 2025***
Modal Disetor	-					-	*Paid - up Capital*
Laba/(rugi) periode berjalan	-			801,462,382	(13,709,904)	787,752,477	*Profit/(loss) for the year*
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(57,311,847)	-	-	(57,311,487)	*Other comprehensive income for the year*
Saldo per 30 September 2026	**131,250,000,000**	**(12,235,280,118)**	**838,509,890**	**(75,092,515,418)**	**1,605,731,470**	**46,366,405,824**	***Balance as of* September 30, 2026**

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang berakhir 30 September 2026
(Disajikan dalam Rupiah)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For Th Period Ended September 30, 2026
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ *Notes*	Q3 2026	Q3 2025	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan dari pelanggan		17,596,511,745	19,448,159,783	*Receipt from customers*
Penerimaan lain-lain		42,929,691	33,534,037	
Pembayaran kepada pemasok		(7,587,498,125)	(11,098,114,231)	*Payment to suppliers*
Pembayaran kepada karyawan		(5,809,877,899)	(5,366,213,879)	*Payment to employees*
Pembayaran beban bunga		(1,867,061,216)	(1,562,834,115)	*Payment of interest expense*
Penerimaan (pengeluaran) lain-lain		182,673,317	274,343,275	
Pembayaran pajak penghasilan		(224,354,928)	(137,640,678)	*Payment of income tax*
ARUS KAS BERSIH YANG DIPEROLEH UNTUK AKTIVITAS OPERASI		**2,333,322,586**	**1,591,234,192**	***NET CASH FLOWS PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap		(265,643,025)	(496,192,299)	*Acquisition of fixed assets*
Penjualan aset tetap		-	-	*Sale of fixed assets*
ARUS KAS BERSIH YANG DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI		**(265,643,025)**	**(496,192,299)**	***NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan lain		(3,098,416,666)	(2,937,360,228)	*Payments of bank loan and other financial institutions*
Pembayaran kepada pihak berelasi			-	
Pembayaran kepada pihak ketiga		(1,368,393,968)	-	
Penerimaan dari pihak berelasi		60,000,000	275,000,000	*Receipt from related parties*
Penerimaan dari pihak ketiga		-	81,167,130	*Receipt from third parties*
ARUS KAS BERSIH (DIGUNAKAN UNTUK)/ DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN		**(4,406,810,634)**	**(2,581,193,098)**	***NET CASH FLOWS (USED IN)/PROVIDED FROM FINANCING ACTIVITIES***
PENURUNAN KAS BERSIH		**(2,339,131,073)**	**(1,486,151,205)**	***NET DECREASE IN CASH***
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	3	**4,891,916,030**	**4,564,811,725**	***CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING YEAR***
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3	**2,552,784,957**	**3,078,660,520**	***CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING YEAR***

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.
The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statement

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Kota Satu Properti Tbk ("Perusahaan" atau "Entitas Induk") didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 3 Oktober 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., notaris di Kota Semarang. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-58590.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 19 November 2012, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.45 tanggal 6 September 2013, Tambahan BeritaNegara No. 65951. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 02 tanggal 03 Mei 2019, dari Notaris Retno Hertiyanti, S.H., M.H., antara lain sehubungan dengan perubahan pengurus dan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Akta perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-025337.AH.01.12 Tahun 2019 tanggal 13 Mei 2019. Pada tanggal 3 Agustus 2022 telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham dan terjadi perubahan susunan pemegang saham dan pengurus dari PT Kota Satu Tbk, berdasarkan Akta notaris Retno Hertiyanti, S.H dengan no. 03

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estate, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, aktivitas penunjang usaha lainnya. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan dan penjualan rumah tinggal pada proyek Amaya Home Resort.
Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013.

Perusahaan berkedudukan di Semarang dengan kantor pusat beralamat di Jl. M.T. Haryono Club House Amaya Home Resort, Ungaran, Jawa Tengah

b. Penawaran Umum Pemegang Saham

Pada tanggal 26 Oktober 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-153/D.04/2018 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp117 per saham melalui pasar modal dan saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 5 November 2018.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Kota Satu Properti Tbk ("Company" or "Parent Entity") was established based on Deed No. 6 dated October 3, 2012, from Maria Yosefa Deni, S.H., notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-58590.AH.01.01. Year 2012 dated November 19, 2012, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 45 dated September 6, 2013, Additional State Gazette No. 65951.The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently with Deed No. 02 dated May 03, 2019, from Notary Retno Hertiyanti, S.H., M.H., concerning with management changes, business objectives and activities. The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU- 025337.AH.01.12 Year 2019 dated May 13, 2019. On
August 3, 2022 it has a General Meeting of Shareholders is held and it occurs changes in the composition of shareholders and management from PT Kota Satu Tbk, based on Retno's notary Deed Hertiyanti, S.H with no. 03

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities are real estate, professional, scientific and technical activities, other business support activities. Currently, the business activities carried out by the Company are the development and sale of residential property on Amaya Home Resort.
The company started operating commercially in 2013.

The company is located in Semarang with headquarters located at Jl. M.T. Haryono Club House Amaya Home Resort, Ungaran, Central Java..

b. Public Offering Shareholders

On October 26, 2018, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-153 / D.04 / 2018 to conduct an Initial Public Offering of 500.000.000 shares with a nominal value of Rp100 per share at the offering price in the amount of Rp117 per share through the capital market and shares listed on the Indonesia Stock Exchange on November 5, 2018.

Perusahaan kembali mencatatkan sahamnya pada tanggal 28 Desember 2020 yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD), berdasarkan persetujuan Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang dilaksanakan tanggal 14 Desember 2020 dan dinyatakan pada Akta No.4 tanggal 14 Desember 2020 yang dibuat oleh Notaris Retno Hertiyanti, S.H, M.H. Penambahan modal tersebut adalah sebanyak 125.000.000 saham seri B dengan nominal Rp 50 per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2020 seluruh saham Perseroan yang sudah ditempatkan dan disetor penuh serta tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 1.250.000.000 saham Seri A dan 125.000.000 saham Seri B sehingga total saham Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh adalah sebanyak 1.375.000.000 saham.

The Company re-listed its shares on December 28, 2020, which was the result of Capital Increase Without Pre-emptive Rights (PMTHMETD), based on the approval of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) held on December 14, 2020 and stated in Deed No. 4 dated December 14, 2020 made by Notary Retno Hertiyanti, S.H, M.H. The capital increase was 125,000,000 series B shares with a nominal value of Rp 50 per share, so that on December 31, 2020, all of the Company's shares that had been placed and fully paid and listed on the Indonesia Stock Exchange were 1,250,000,000 Series A shares and 125,000,000 Series B shares, so that the total shares of the Company that were placed and fully paid were 1,375,000,000 shares..

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Susunan Pengurus dan Karyawan

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebanyak 105 dan 104 karyawan.

Berikut susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

c. Boards of Management and Employees

The number of employees of the company on September 30, 2026 and December 31 2025 respectively as many as 105 and 104 employees.

Following the order of the Company's Executive Board on September 30, 2026 and December 31, 2025, as follows:

30 September 2026/ *September 30, 2026*				
Komisaris	:	Arief Sugiyo	:	*Chairman*
Komisaris Independen	:	Ibnu Dody Prayitno	:	*Independent Commissioner*
Direktur Utama	:	Momog Irnawan	:	*Managing Director*
Direktur	:	Leo Agung Vito Wicaksana	:	*Director*

31 Desember 2025/ *December 31, 2025*				
Komisaris	:	Arief Sugiyo	:	*Chairman*
Komisaris Independen	:	Ibnu Dody Prayitno	:	*Independent Commisioner*
Direktur Utama	:	Momog Irnawan	:	*President Director*
Direktur	:	Leo Agung Vito Wicaksana	:	*Director*

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

The Company's key management personnel include all members of the Company's Board of Commissioners and Directors. The key management has the authority and responsibility to plan, lead and control the activities of the Company.

Susunan Komite Audit Perusahaan sebagai berikut:

Ketua : Ibnu Dody Prayitno
Anggota: 1. Yanita Kurniadi
2. Alexander Eko Nugroho

The Company's Audit Committees are as follows:

Chairman: Ibnu Dody Prayitno
Member : 1. Yanita Kurniadi
2. Alexander Eko Nugroho

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak yang Dikonsolidasi

d. Consolidated Subsidiaries

Perusahaan memiliki saham entitas anak dan memiliki pengendalian atas entitas anak tersebut, baik langsung maupun tidak langsung. Rincian entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

The Company owns shares of subsidiaries and has control over these subsidiaries, either directly or indirectly. The details of the consolidated subsidiaries are as follows:

Entitas Anak	Kedudukan	Bidang Usaha	Status Operasional	Tahun Beroperasi Komersial	% Kepemilikan 2026	% Kepemilikan 2025	Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi) 2026	Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi) 2025
Kepemilikan langsung:								
PT Kota Satu Pratama	Jakarta	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Belum beroperasi (entitas induk PT Kota Satu Persada)	-	99,99%	99,99%	58.161.531.422	61.925.983.513
PT Kota Satu Manajemen	Semarang	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan, dan jasa kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak	Beroperasi	2014	99,68%	99,68%	4.449.570.386	4.311.501.624
PT Kota Satu Persada	Semarang	Penyediaan akomodasi berupa hotel dan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya yang digunakan untuk tujuan pariwisata	Beroperasi	2013	16,67%	*16,67%-*	58.226.860.853	61.982.864.446

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Subsidiaries	*Position*	*Business*	*Operational Status*	*Comercial Operated Year*	*% of ownership* 2026	*% of ownership* 2025	*Total Assets (Before Eliminations)* 2026	*Total Assets (Before Eliminations)* 2025
Direct Ownership:								
PT Kota Satu Pratama	*Jakarta*	*Development, trade, industry, land trasnportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service*	Not operate (parent company of PT Kota Satu Persada)	-	*99,99%*	*99,99%*	58.161.531.422	61.925.983.513
PT Kota Satu Manajemen	*Semarang*	*Development, trade, industry, land trasnportation, agricultural business, printing, workshop, and services except law and tax service*	*Operate*	*2014*	*99,68%*	*99,68%*	4.449.570.386	4.311.501.624
PT Kota Satu Persada	*Semarang*	*Hotel accomodation service and other tourism services*	*Operate*	*2013*	*16,67%*	*16.67%*	58.226.860.853	61,982,864,446

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT didirikan berdasarkan Akta No. 410 tanggal 8 Agustus 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-23651.40.10.2014 tanggal 8 September 2014.

KSPT bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, agrobisnis, percetakan, perbengkelan dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

PT Kota Satu Pratama (KSPT)

KSPT was established based on Notarial Deed No. 410 dated August 8, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-23651.40.10.2014 dated September 8, 2014.

KSPT is engaged in development, trade, industry, land transportation, agribusiness, printing, workshop and services, except legal and tax services.

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 399.990 saham di KSPT atau sebesar Rp39.999.000.000 dengan kepemilikan sebesar 99,998%. Perusahaan mengakuisisi KSPT pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 7 lembar saham KSPT dari Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, pihak berelasi, dan 16.983 lembar saham KSPT dari PT Kota Satu Indonesia (KSI), entitas induk Perusahaan. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 50.000 lembar saham menjadi 1.600.000 lembar saham dan dari 17.000 lembar saham menjadi 400.000 lembar saham.

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

As of December 31, 2019, the Company had 399.990 shares in KSPT or equal to Rp39.999.000.000 with ownership of 99,998%. The company acquired KSPT on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 7 KSPT shares from Ny. Elizabeth Diana Anggraeni, a related party, and 16.983 KSPT shares from PT Kota Satu Indonesia (KSI), the parent company of the Company. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 50.000 shares to 1.600.000 shares and from 17.000 shares to 400.000 shares.

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction.

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM didirikan berdasarkan Akta No. 887 tanggal 27 Februari 2014 dari Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06905.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 19 Maret 2014.

KSM bergerak dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya, aktivitas konsultasi pariwisata, penyediaan akomodasi lainnya, dan real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan memiliki 2.492 saham di KSM atau sebesarRp 249.200.000 dengan kepemilikan sebesar 99,68%. Perusahaan mengakuisisi KSM pada tanggal 13 dan 27 Desember 2017 melalui pengambilalihan 742 lembar saham KSM dari pihak berelasi. Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor Perusahaan ditingkatkan masing-masing dari 3.000 lembar saham menjadi 10.000 lembar saham dan dari 750 lembar saham menjadi 2.500 lembar saham.

PT Kota Satu Manajemen (KSM)

KSM was established based on Notarial Deed No. 887 dated February 27, 2014 from Stefanie Hartanto, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in a Decree No. AHU-10.06905.PENDIRIAN-PT.2014 date March, 19 2014

KSM is engaged in other management consulting activities, tourism consulting activities, the provision of other accommodation, and real estate on a fee or contract basis.

As of December 31, 2020, the Company had 2.492 shares in CBO or equal to Rp249.200.000 with ownership of 99,68%. The company acquired KSM on 13 and 27 December 2017 through the acquisition of 742 KSM shares from related parties. On December 27, 2017, the Company's authorized and paid-up capital was increased from 3.000 shares to 10.000 shares and from 750 shares to 2.500 shares.

1. UMUM (LANJUTAN)

d. Entitas Anak Yang Dikonsolidasi (Lanjutan)

Transaksi antara Perusahaan dengan KSI dicatat sesuai PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Tidak terdapat dampak terhadap ekuitas Perusahaan atas transaksi tersebut.

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 26 Juli 2012 dari Maria Yosefa Deni, S.H., Notaris di Semarang. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam Surat Keputusan No. AHU-46821.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 4 September 2012.
KSPD bergerak dalam bidang pariwisata. Kegiatan utama KSPD saat ini adalah usaha perhotelan.
Pada tanggal 29 Desember 2014, KSPT mengakuisisi KSPD melalui pengambilalihan 1.199 saham atau sebesar Rp1.199.000.000 (99,92%) dari pihak-pihak berelasi. Tranksaksi antara KSPT dengan pihak-pihak berelasi tersebut dicatat sesuai dengan PSAK 38 - Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, tidak terdapat dampak terhadap ekuitas KSPT atas transaksi tersebut.
Pada tanggal 27 Desember 2017, modal dasar dan modal disetor KSPD ditingkatkan masing-masing dari 4.800 lembar saham menjadi 140.000 lembar saham dan dari 1.200 lembar saham menjadi 37.000 lembar saham, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi sebesar 99,997%.
Pada tanggal 31 Mei 2019, modal disetor KSPD ditingkatkan dari semula 37.000 lembar saham menjadi 48.000 lembar saham. KSPD melakukan pengkonversian seluruh utang sebesar Rp11.000.000.000 menjadi penyertaan modal sebanyak 11.000 saham baru, dimana atas saham baru tersebut masing-masing diambil bagian oleh PT Kota Satu Properti Tbk sebanyak 8.000 saham (17%), Nyauw Farida AK sebanyak 2.400 saham (5%), Johan Prasetyo Santoso sebanyak 300 saham (1%), Herowiratno Gunawan sebanyak 300 saham (1%). KSM melakukan penjualan dan pemindahan hak atas 1 saham yang dimilikinya dalam KSPD kepada KSPT, sehingga kepemilikan KSPT pada KSPD menjadi 77%.

1. GENERAL (CONTINUED)

d. Consolidated Subsidiaries (Continued)

Transactions between the Company and KSI are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control. There was no impact on the Company's equity of the transaction

PT Kota Satu Persada (KSPD)

KSPD was established based on No Deed No. 45 dated July 26, 2012 from Maria Yosefa Deni, S.H., Notary in Semarang. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, in Decree No. AHU-46821.AH.01.01.Year 2012 dated September 4, 2012.
KSPD is engaged in tourism. The main activity of KSPD at present is the hotel business.
On December 29, 2014, KSPT acquired KSPD through the acquisition of 1.199 shares or amounting to Rp1.199.000.000 (99,92%) from related parties. Transactions between KSPT and related parties are recorded in accordance with PSAK 38 - Business Combinations of Entities Under Common Control, there is no impact on KSPT's equity of the transaction. On December 27, 2017, the authorized capital and paid up capital of KSPD increased from 4.800 shares to 140.000 shares and from 1.200 shares to 37.000 shares, so that KSPT ownership in KSPD became 99,997%.
On May 31, 2019, the paid-up capital of KSPD was increased from 37,000 shares to 48.000 shares. KSPD converted all loans amounted to Rp11.000.000.000 into equity shares participation of 11.000 new shares, each of which was taken up by PT Kota Satu Properti Tbk each with 8.000 shares (17%), Nyauw Farida AK with 2.400 shares (5) %), Johan Prasetyo Santoso with 300 shares (1%), Herowiratno Gunawan with 300 shares (1%). KSM sold and transferred the rights to 1 share it owned in KSPD to KSPT, so KSPT ownership in KSPD became 77%.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan Amandemen PSAK1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan terkait.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), kecuali dinyatakan lain.

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

Penerapan dari standar dan interpretasi baru/revisi, yang relevan dengan operasi Grup, yang telah diterbitkan dan efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, namun tidak berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The Group's consolidated financial statements have been prepared based on Financial Accounting Standards in Indonesia ("FAS"), which include Statement on Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) issued by the Indonesian Institute of Accountants Financial Accounting Standards (DSAK) and regulations related issued by Financial Service Authorization ("FSA"), specifically Regulation No. VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".

b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared based on Amendments SFAS1, "Presentation of Financial Statements on Disclosure Initiatives".

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases as described in the relevant notes herein.

The consolidated statements of cash flows present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities using the direct method.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is in Rupiah (Rp), unless otherwise stated.

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards ("IFAS")

The adoption of these new/amended standards and interpretations, which are relevant to the Group's operations, had been issued and are effective from 1 January 2019, but do not have a significant impact on the consolidated financial statements are as follows:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

1 Januari 2017

- Amandemen PSAK No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang jangka Panjang dengan kovenan.
- 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
-
- 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

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari penerapan standar, amendemen dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

January, 1st 2017

- *Amendment to PSAK No. 201 "Presentation of Financial Statements" regarding long term with covenants.*
- *Ameandement to PSAK No. 116, "Leases" regarding lease liabilities in sale and leaseback*
- *Amendments to PSAK No. 207, "Cash Flow Statement" and PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosures" regarding supplier financing arrangements*
- *PSAK No. 117, "Insurance Contracts"*
- *Amendment to PSAK No. 117, "Insurance Contracts" regarding comparative information in the initial application of PSAK No. 117 and PSAK No. 109*
- *Amendment to PSAK No. 221, "The Effect of Changes in Foreign Exchange Rates" regarding the lack of exchangeability*

Up to the issuance date of the financial statements, the impact of the implementation of these standards, amendments and interpretations on the financial statements cannot be known or estimated by management.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

c. Dasar Konsolidasi

c. Basis of Consolidation

Apabila entitas mengendalikan *investee*, maka hal tersebut diklasifikasikan sebagai entitas anak. Entitas mengendalikan investee jika tiga elemen berikut terpenuhi:

- kekuasaan atas *investee*,
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

If an entity controls the investee, it is classified as a subsidiary. An entity controls an investee if the following three elements are met:

- *power over investee,*
- *exposure or rights to variable returns from its involvement with the investee, and*
- *the ability to use its power over an investee to influence the amount of investor returns.*

Pengendalian dapat dikaji kembali ketika fakta dan kondisi mengindikasikan bahwa terdapat kemungkinan adanya perubahan pada elemen pengendalian tersebut.

Control can be reassessed when facts and conditions indicate that there is a possibility of a change in the control element.

Pengendalian *defacto* terjadi pada situasi di mana entitas memiliki kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan atas *investee* tanpa memiliki hak suara mayoritas. Untuk menentukan apakah pengendalian *defacto* terjadi, maka entitas mempertimbangkan beberapa fakta dan keadaan berikut ini:

Defacto control occurs in situations where the entity has the practical ability to direct the relevant activities of the investee without having majority voting rights. To determine whether defacto control occurs, the entity considers the following facts and conditions:

- Ukuran kepemilikan hak suara entitas relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik suara lain
- Hak suara potensial substantif yang dimiliki oleh entitas dan para pihak lain
- Pengaturan kontraktual lain
- Pola historis dalam penggunaan hak suara

- *Size of ownership of the voting rights of an entity relative to the size and distribution of ownership of other voting owners*
- *Potential substantive voting rights owned by the entity and other parties*
- *Other contractual arrangements*
- *Historical patterns in the use of voting rights*

Laporan keuangan konsolidasian menyajikan hasil Kelompok Usaha seolah-olah merupakan satu entitas. Transaksi antar entitas dan saldo antara entitas kelompok usaha oleh karena itu dieliminasi secara penuh.

The consolidated financial statements present the results of the Group as if they were one entity. Transactions between entities and balances between business group entities are therefore eliminated in full.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. **Kepentingan Non Pengendali**

Kepentingan Non Pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Induk, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

d. Non Controlling Interest

Non-controlling Interest ("NCI") reflects the share of profit or loss and net assets of a Subsidiary that cannot be directly or indirectly attributed to the Parent Entity, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and in equity in the consolidated statement of financial position, separate from the portion attributable to the owner of the parent entity.

e. **Kombinasi Bisnis**

Akuisisi entitas anak dicatat dengan menggunakan metode pembelian *(purchase method)*. Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian dari perolehan ditambah biaya-biaya lain yang secara langsung dapat diatribusikan pada penggabungan usaha tersebut.

e. Business Combination

Acquisitions of subsidiaries are recorded using the purchase method. Business combination costs are the overall fair value (on the exchange date) of assets acquired, liabilities incurred or assumed and equity instruments issued as a replacement of control from acquisition plus other costs directly attributable to the business combination.

Dalam penerapannya, imbalan untuk akuisisi termasuk setiap aset atau liabilitas yang dihasilkan dari suatu kesepakatan imbalan kontinjen diukur terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar disesuaikan dengan biaya akuisisi ketika memenuhi syarat sebagai penyesuaian pengukuran periode. Semua perubahan selanjutnya dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang dihitung sesuai dengan standar akuntansi. Perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak dicatat.

In practice, the rewards for acquisitions include any assets or liabilities resulting from a contingent benefit agreement measured at fair value at the date of acquisition. Subsequent changes in fair value are adjusted for acquisition costs when they qualify as period measurement adjustments. All subsequent changes in the fair value of contingent consideration are classified as assets or liabilities calculated according to accounting standards. Changes in the fair value of contingent consideration that are classified as equity are not recorded.

Kelompok Usaha mengakui KNP pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional KNP atas aset neto pihak yang diakuisisi. KNP disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

The Business Group recognizes the NCI to the acquired party either at fair value or at the proportional share of NCI on the net assets of the acquired party. NCI is presented as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

***f.* Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Perusahaan yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Perusahaan secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Perusahaan tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Jumlah tercatat dari unsur-unsur laporan keuangan tersebut merupakan jumlah tercatat dari entitas yang bergabung dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor.

f.* *Business Combination of Control Entities

Business combinations between entities under control are treated in accordance with SFAS 38. Transactions in business combinations of entities under control, in the form of business transfers conducted in the context of reorganization of entities that are in the same Company, do not constitute a change in ownership in the sense of economic substance, so the transaction does not generate profit or loss for the Company as a whole or for individual entities within the Company.

Because the combined business transactions of entities under control do not cause changes in the economic substance of ownership of the business being exchanged, the transactions are recognized at the carrying amount based on the pooling of interest method.

In applying the pooling of interest method, the elements of the financial statements of a merged entity, for the period in which the business combination of the entity is under common control and for the comparative period of the presentation, are presented in such a manner as if the merger had occurred since the beginning of the period in which the merged entity was under common control. The carrying amount of the elements of the financial statements is the carrying amount of the entity that joins in a business combination of entities under common control. The difference between the consideration transferred and the carrying amount of each business combination transaction of entities under common control is presented in equity in the additional paid-in capital.

***g.* Penjabaran Mata Uang Asing**

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

g.* *Foreign Currency Transactions

Functional Currency and Reporting

The accounts included in the financial statements of each entity in the Group are measured using the currency of the main economic environment in which the entity operates (functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency of the Group.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

g. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

Transaksi dan Saldo

Transaksi dalam mata uang selain mata uang Rupiah (mata uang asing) dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs penutup. Kurs yang digunakan sebagai acuan adalah kurs yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Keuntungan dan kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba-rugi, kecuali jika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai lindung nilai arus kas dan lindung nilai investasi bersih yang memenuhi syarat.

Kurs yang digunakan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, berdasarkan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia, masing-masing sebesar Rp 17.981,- dan Rp Rp 16.693,- per Dolar AS (AS$) 1.

h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK 7 (Penyesuaian 2015): “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”. Berdasarkan PSAK tersebut:

- Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Kelompok Usaha, jika:
  1. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
  2. memiliki pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau
  3. merupakan personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau entitas induk dari Perusahaan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

g. Foreign Currency Transactions (Continued)

Transactions and Balances

Transactions in currencies other than Rupiah (foreign currencies) are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the transaction date. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into Rupiah using a closing exchange rate. The exchange rate used as a reference is the exchange rate issued by Bank Indonesia. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of transactions in foreign currencies and from the translation of monetary assets and liabilities in foreign currencies are recognized in the income statement, except if deferred in equity as a cash flow hedge and a net investment hedge. qualify.

The rates used on September 30, 2026 and December 31, 2025, based on the middle rates published by Bank Indonesia, were respectively IDR 17.981,- and IDR.16.693,- per US Dollar (US $) 1.

h. Related Parties Transactions

The Company conducts transactions with related parties as defined in SFAS 7 (2015 Adjustment): "Disclosure of Related Parties". Based on the SFAS:

- *A person or close family member has a relationship with the Business Group, if:*
  1. *having joint control or control over the Business Group;*
  2. *has a significant influence on the Business Group; or*
  3. *is a key management personnel of the Business Group or a parent entity of the Company.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

h. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)

- Suatu pihak dianggap berelasi dengan Kelompok Usaha jika:
  1. langsung atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada dibawah pengendalian bersama dengan Kelompok Usaha; (ii) memiliki kepentingan dalam Kelompok Usaha yang memberikan pengaruh signifikan atas Kelompok Usaha; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Kelompok Usaha;
  2. suatu pihak merupakan asosiasi dengan Kelompok Usaha;
  3. suatu pihak adalah ventura bersama dimana Kelompok Usaha sebagai venturer;
  4. suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Kelompok Usaha atau induk;
  5. suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (1) atau (4);
  6. suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (4) atau (5); atau
  7. suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Kelompok Usaha atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUE)

h. Related Parties Transactions (Continued)

- *A party is considered related to the Business Group if:*
  1. *directly or indirectly through one or more intermediaries, a party (i) controls, or is controlled by, or is under common control with the Business Group; (ii) has an interest in the Business Group that gives significant influence over the Business Group; or (iii) has joint control over the Business Group;*
  2. *a party is an association with the Business Group;*
  3. *a party is a joint venture in which the Business Group is a venturer;*
  4. *a party is a member of key Business Group or parent management personnel;*
  5. *a party is a close family member of the individual described in paragraph (1) or (4);*
  6. *a party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which the voting rights are significant for several entities, directly or indirectly, individuals as described in paragraph (4) or (5); or*
  7. *a party is a post-retirement benefit plan for employee benefits from the Business Group or an entity that is related to the Business Group.*

All material transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the relevant consolidated financial statements.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas di bank, dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan pinjaman serta tanpa pembatasan penggunaan.

Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas dan kas di bank dan deposito berjangka seperti disebutkan di atas, dikurangi overdraft, jika ada.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun, deposito berjangka kurang dari 3 (tiga) bulan namun dijaminkan dan investasi dalam reksadana diklasifikasikan sebagai akun "Aset Keuangan Lancar" pada laporan posisi keuanga

j. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan dalam nilai wajar awal, lalu diukur dalam nilai yang diamortisasi setelah dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk berdasarkan evaluasi manajemen terhadap status piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

Pada tanggal 30 September 2026, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada piutang yang tidak dapat ditagih

k. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan hotel dan real estate. Persediaan (aset real estate) terdiri dari tanah dalam proses pengembangan, unit bangunan siap dijual (rumah tinggal dan rumah toko) dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estate serta biaya pinjaman. Tanah

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

i. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement and not pledged as collateral for loan and without any restrictions in the usage.

For the purpose of the statement of cash flows, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits as defined above, net of outstanding overdraft, if any.

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year, time deposits with maturities less than 3 (three) months but pledged and investment in mutual fund, are classified in "Other Current Financial Assets" account in the statements of financial position.

j. Trade and Other Receivables

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost, less allowance for doubtful accounts. This allowance for doubtful accounts is established based on management evaluation of receivables status. Accounts are written-off in the period during which they are determined to be not collectible

As of September 30, 2026, management believes that there are no receivables that cannot be collected

k. Inventorieskjp

Inventories consist of inventories from hotel and real estate. Inventories (real estate assets) consist of land in the development process, ready to sell building units (residential houses and shop houses) and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land acquisition costs in the development process include the cost of acquiring land to be developed plus direct and indirect development costs that can be attributed to real estate development assets and borrowing costs. The land in the development process

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

k. Persediaan (Lanjutan)

dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang siap dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estate yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate adalah:

- biaya pra-perolehan tanah;
- biaya perolehan tanah;
- biaya yang secara langsung berhubungan;
- biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estate; dan
- biaya pinjaman

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

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek termasuk:

- biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

k. Inventories (Continued)

will be transferred to land and building units that are ready for sale when the land is finished developing using extensive method of areage.

Development expense of land, including land that is used as road and infrastructure or other areas that are not sold, are allocated based on the sallable area.

The cost of acquisition of buildings that are being constructed include the expense of the acquisition of the land which had been completed was developed coupled with construction expense, other expense that can be attributed on the activity of real estate and development loans, as well as expense moved to the building which is ready for sale at the time was completed and ready for sale.

The real estate development activities expenses are capitalized to real estate development projects are:

- *pre acquisition land cost;*
- *land acquisition cost;*
- *direct cost;*
- *cost that can be attributable to the real estate development activity; and*
- *loan*

Loan expenses which can be directly attributed to the capitalized development activities with project development. Capitalization is stopped at the time of the development projects suspended / suspended its implementation or substantially ready for use as the goal.

The expenses are allocated as a load of projects including:

- *the expense of the pre-aquisition of land over land which is not successfully retrieved;*
- *the excess of the expense of the results obtained over the construction of public facilities that are commercialized, sold or otherwise transferred, in connection with the sale of the unit.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

k. Persediaan (Lanjutan)

Perusahaan tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Kelompok Usaha melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estate dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

l. Tanah Untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam proses pengembangan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

k. Inventories (Continued)

The company continues to accumulate costs to the development project even though the realization of future revenues is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur when the Group conducts a periodic allowance. The amount of the allowance will reduce the carrying amount of the project and be charged to current income.

The expense have been capitalized to real estate development projects allocated to each unit of real estate with the specific identification method.

The expense of maintenance and repairs that occurred over the projects already completed and substantially ready for use as goal charged to income statement in other comprehensive income and consolidated at the time of the occurrence.

Load is not related to the real estate project charged to income statement in other comprehensive income at the time of the occurrence.

Other inventories such as food, beverages and other inventories related to hotel operations are stated at the lower of cost or net realizable value.

l. Land for Development/Land Bank

Land bank is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Net realizable value is the estimated selling price in ordinary business activities less estimated costs of completion and estimated costs of sale.

The expense of the acquisition of land for development includes expense acquisition and pre-acquisition of land and moved to the ground in the process of development at the time of ripening of land will begin.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

***m.* Biaya Dibayar Di Muka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya.

***n.* Aset Tetap**

Tanah disajikan dengan harga perolehan dan tidak disusutkan.

Aset tetap selain tanah diakui sebesar harga perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

Penyusutan aset tetap selain tanah dihitung sejak bulan aset yang bersangkutan siap digunakan, dengan menggunakan metode garis lurus *(Straight-line method),* berdasarkan taksiran masa manfaat sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

m. Prepaid Expenses

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

n. Fixed Assets

Land is presented at acquisition cost and not depreciated

Fixed assets other than land are stated at acquisition cost, less accumulated depreciation.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Fixed assets are depreciated using the straightline method with estimated useful lives as follow:

Aset Tetap	Tahun *Years*	*%*	*Fixed Assets*
Bangunan	20	*5%*	*Bulidng*
Kendaraan	8	*12,50%*	*Vehicles*
Perabotan dan Perlengkapan	4	*25%*	*Furniture and Fixture*
Peralatan Kantor	4	*25%*	*Office Equipment*

***o.* Properti investasi**

Properti investasi dicatat dan disajikan berdasarkan PSAK No. 13 (Penyesuaian 2015). Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

o. Property Investment

Investment properties are recorded and presented based on SFAS No. 13 (adjustment of 2015). Investment properties are stated in the amount of the expense of acquisition including transaction expenses reduced by accumulated depreciation and decrease in value, if any, except for land which is not depreciated. The expense of the acquisition was recorded including the expense of replacing part of the property investment, if the recognition criteria are met, and do not include the expense of daily use of property investment.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

o. Properti Investasi (Lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

Properti investasi	Tahun *Years*	*%*	*Property Investment*
Bangunan	20	*5%*	*Buliding*

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

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan pada operasi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

p. Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavling diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

o. Property Investments (Continued)

Depreciation computed using the straight line method during the age of economical benefits investment properties as follows:

Transfer to investment properties is carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the end of the use by the owner, the commencement of the lease operation to another party or completion of construction or development. Transfer from investment property carried out if, and only if, there is a change of use indicated by the commencement of use by the owner or the commencement of the development for sale.

Investment property is derecognized at the time of disposal or when the investment property is not permanently used again and does not have any future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Profit or loss arising from termination or disposal of investments property are credited or charged to operations in the year the said termination or disposal occurs.

For transfers from investment properties to properties used by companies, the Company uses the cost method on the date of change in use. If the property used by the Company becomes an investment property, the Company records the property in accordance with the fixed asset policy up to the date of the last change in use.

p. Revenues and Expenses

Revenue from sale of the Residential house, shop house and other similar buildings with ground kavling recognized with full accrual method when all the following criteria are met as follows:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

p. Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

'Uang sewa diterima dimuka dicatat sebagai "Pendapatan Diterima Dimuka". Pendapatan ditangguhkan tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa.

q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Berdasarkan PSAK No. 48 (Revisi 2014), pada tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Kelompok Usaha mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

p. Revenues and Expenses (Continued)

- *the sales process has been completed;*
- *the selling price will be collectible;*
- *the receivable from seller will not Bill are subordinated in the future against other loans which will be obtained by the buyer; and*
- *the seller has to divert risks and benefits of ownership of the buildings to the buyer through a transaction that in substance is the sale and the seller is no longer obliged or involved significantly with the building unit.*

If any of the above criteria are not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as a down payment is received and recorded by the method of deposit until the whole of these criteria are met.

Advance rent receiveds are recorded as "Advance Received from customer". The deferred revenue is recognized as income over the period of the lease.

q. Impairment of Non Financial Assets

Based on SFAS No. 48 (2014 Revision), at the reporting date, the Group reviews the carrying value of non-financial assets to determine whether there are indications that the assets have been impaired. If there are indications, the value that can be recovered from the asset is estimated to determine the level of impairment loss (if any). If it is not possible to estimate the value that can be recovered from an individual asset, the Group estimates the value that can be recovered from the cash generating unit for the asset.

Estimated amount that can be recovered is the highest value between net selling price or use value. If the amount that can be recovered from non-financial assets (cash generating units) is less than the carrying value, the carrying value of the assets (cash generating units) is reduced to the amount that can be recovered and the impairment loss is recognized directly in profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

q. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan (Lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2026, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non keuangan.

r. Transaksi Sewa

Grup menilai pada saat insepsi kontrak apabila kontrak tersebut adalah atau mngandung sewa yaitu, bila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengandalkan penggunaan aset terindentifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Grup sebagai penyewa
Grup menerapkan pendekatan pengakuan dan pengukuran tunggal untuk semua sewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek dan sewa yang aset pendasar nya bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset hak guna

Grup mengakui aset hak guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu tanggal aset pendasar tersedia untuk digunakan). Aset hak guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang terjadi dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hal guna disusutkan dengan moetode garis lurus selama massa sewa.
Jika kepemilikan aset pendasar sewa bersih ke grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan grup akan mengeksekusi opsi beli, maka peyusutan aset hak guna dihitung menggunakan estimasi masa manfaat aset. Aset hak guna juga dievaluasi untuk penurunan nilai.

Liabilitas sewa
Pada tanggal permulaan sewa grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa

2.SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTINGPOLICIES (CONTINUED)

q. Impairment of Non Financial Assets (Continued)

As of September 30 2026, management believes that there was no impairment in the value of non-financial assets.

r. Rent Transactions

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

The group as leases
The group applies a single recognation and measurement approach for all leases, except for short term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments nad right of-use assets representing the right to use the underlying assets.

Right of use assets

The group recognized right of use assets at the commensement date of the lease (i.g the date of the underlying assets is a available for use). Right of-use assets are measured at cost less any accumulated depreciationand impairment losses and adjusted for any remasurement of lease liabilites. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilites recognized, intitial direct cost incurred and lease payment made at or before the commentcement date less any lease incentives received Right of use assets are depreciated on a straight line basic over the lease term.
If ownership of the leased assets transfers to the group at the end the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option , depreciaton is calculated using the estimated useful life of the assets. The right of use assets are also assessed for impairment.

Lease Liabilites
All the commentcement date of lease, the group recognized lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term.

Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang incentif sewa, pembyaran sewa variabel yang bergantung pada index atau tarif, dan jumlah yang diharapkan kan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayran swea juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang secara wajar pasti dilaksanakan oleh group dan pembayaran penalti untuk mengakhiri sewa, jika masa sewa mereflesikan adanya opsi dapat mengakhiri sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban pada periode terjadinya peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran tersebut.

The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the group and payments of penalties for terminating the lease. If the leases term reflects exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses in the period in which the event or condition that triggeers the payment occurs.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental (SBPI) pada tanggal permulaan sewa karena suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat langsung ditemukan. Setelah tanggal perrmulaan, jumlah kewajiban sewa ditingkatkan untuk mencerminkan akreasi bunga (atas efek diskonto) dan dikurangi untuk pembayaran sewa yang dilakukan.Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali, jika terdapat modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa atau perubahan penilaian atas opsi untuk membeli aset pendasar.

In calculating the present value of lease payments. The group uses its incremental boorrowing rate (IBR) at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinate. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accreation of interest and reduced for the lease payments made. In addtion, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, change in the assement of an option of purchase the underlying assets.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

s. **Imbalan Kerja**

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja berdasarkan PSAK No.24 mengenai "Imbalan Kerja".

Perusahaan mencatat penyisihan manfaat untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang Tenaga Kerja"). Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas di dalam pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Hak karyawan atas pesangon, uang penghargaan dan ganti rugi yang berhubungan dengan pengunduran diri karyawan secara suka rela, diakui dengan metode akrual. Kewajiban estimasi yang diakui berhubungan jasa yang diberikan oleh karyawan sampai dengan tanggal neraca dan dihitung berdasarkan UU No. 13 tahun 2003 dan peraturan Perusahaan.

t. **Biaya Pinjaman**

Berdasarkan PSAK No. 26, biaya pinjaman dikapitalisasi ketika dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, kontribusi atau produksi suatu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual dapat dikapitalisasi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s. Employee Benefits

The Company adopted SFAS No. 24, "Employee Benefit".

The Company made provisions of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). The provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions charged or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.

Employee entitlements to service and compensation payments relating to an employee's voluntary resignation are recognized when they accrue to the employee. A provision is made for the estimated liability as a result of past service rendered by employees up to the balance sheet date and calculated based on Manpower Law No. 13 year 2003.

t. Borrowing Costs

Based on SFAS No. 26, borrowing costs are capitalized when they can be directly attributed to the acquisition, contribution or production of an asset that requires a considerable amount of time to be ready for use in accordance with its intentions or for sale to be capitalized.
Capitalization of borrowing costs begins when the activity required to prepare the qualifying assets so that they can be used in accordance with their intended purpose and expenses for qualifying assets and borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs is terminated upon the completion of substantially all activities required to prepare qualifying assets so that they can be used according to their intended purpose.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

t. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya pinjaman.

u. Provisi

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

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

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

t. Borrowing Costs (Continued)

Capitalization of borrowing costs is temporarily suspended if development activities are disrupted for an ongoing period. Interest expense is also capitalized into the acquisition costs of property specifically obtained for development, but only for activities required to prepare the property in progress.

Other borrowing costs are recognized as an expense in the period in which they are incurred. Borrowing costs can include interest expenses, financial charges in finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency loans as long as the difference is treated as an adjustment to borrowing costs.

u. Provisions

Provisions are recognized when the Business Group has current obligations (both legal and constructive) as a result of past events, it is likely that the Group will be required to settle the liability and a reliable estimate of the amount of the liability can be made.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the current liability at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties that cover the liability. If a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present liability, the carrying value is the present value of the cash flows.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If the outflow of resources to settle a liability is most likely not to occur, the provision is canceled.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

v. Perpajakan

Pajak Final

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 46, "Pajak penghasilan". Pajak Final Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan menerapkan PSAK revisi tersebut, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah dan rumah toko sebagai pos tersendiri.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasian dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh PP No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

v. Taxes

Final Income Tax

The Company has applied SFAS No. 46, "income tax". Final Taxes Tax regulations in Indonesia regulate certain types of income subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still charged even though the transaction is a loss for the transaction. Final income tax is calculated on the total amount of the bill for the value of the contract collected during the year. Therefore, no deferred tax assets / liabilities are recognized.

By applying the revised SFAS, the Company decided to present the final tax expenses in connection with the sale of a house and shop house as a separate post.

The difference between the carrying value of a revalued asset and the basis for imposing a tax is a temporary difference that results in a liability or deferred tax asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax imposed on the gross value of the transaction.

According to Act No. 12 year 1994, the value of the transfer is of the highest value among the values based on the deed of transfer of rights and Value Object to tax land and/or buildings is concerned.

Based on Government Regulation (PP) No. 71 year of 2008 dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings for real estate developers is subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been replaced by PP No. 34/2016 on August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of rights to land and or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of sale or transfer.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

v. Perpajakan (Lanjutan)

Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

Pajak kini

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan

Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- Pengakuan awal *goodwill,*
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas di mana Kelompok Usaha mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

v. Taxes

Income Taxes

Tax expense consists of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the income statement, unless they relate to items that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, tax is recognized in other comprehensive income or directly in equity.

Current tax

Current income tax expense is calculated on the basis of the applicable tax law at the reporting date. Current income tax assets or liabilities consist of liabilities to or claims from the tax authority relating to the current or previous reporting period, which have not been paid at the end of the reporting date period. Income tax is

calculated based on tax rates and tax laws in effect in the relevant fiscal period, based on taxable income for the period. All changes to tax assets or liabilities are now recognized as a component of income tax expense in the income statement.

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized when the carrying amount of the asset or liability in the consolidated statement of financial position is different from the tax base, except if the difference is due to:

- *Early recognition of goodwill,*
- *Initial recognition of assets or liabilities at the time of the transaction which is not a business combination and when the transaction occurs does not affect accounting or taxable profit, and*
- *Investments in subsidiaries and jointly controlled entities in which the Group is able to control the time of reversal of the differences and it is probable that the differences will not be reversed in the future.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

v. Perpajakan (Lanjutan)

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat di mana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan diharapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/(aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Kelompok Usaha memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

- Kelompok Usaha yang dikenakan pajak adalah sama, atau
- Kelompok entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

v. Taxes (Continued)

Recognition of deferred tax assets is limited when there is a high likelihood that taxable profits will be available against differences that can be used.

The amount of the asset or liability is determined using the tax rate at the reporting date and is expected to be used when the deferred tax liability/(asset) has been settled/(recovered).

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has the legal right to write off current tax assets and liabilities related to levies by the same tax authority for:

- *Business groups that are taxed are the same, or*
- *Different groups of entities that aim to settle current tax assets on a net basis, or to realize assets and settle liabilities, in future periods where a significant amount of deferred tax assets or liabilities are expected to be resolved or recovered.*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

***w.* Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset Keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual, atau mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan mereka pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi ulang penunjukan ini pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan tersedia untuk dijual.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities

Financial Assets

Initial recognition

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, investments held to maturity or financial assets available for sale, or where appropriate. The Group determines the classification of their financial assets at initial recognition and, if allowed and accordingly, re-evaluates these appointments at the end of each financial year.

Financial assets are initially recognized at fair value, in the case that investments are not measured at fair value through profit or loss, the fair value is added to the transaction costs that are directly attributable.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time determined by regulations or conventions in the market (regular purchases) are recognized on the transaction date, i.e. the date on which the Group is committed to buy or selli assets.

Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, and available-for-sale financial assets.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Nilai wajar melalui laba atau rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diperdagangkan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan ambil untung dalam jangka pendek.

Perusahaan memiliki investasi dalam saham lainnya yang diukur dengan menggunakan nilai wajar, dimana kepemilikan sahamnya kurang dari 20%.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki kuotasi di pasar aktif, dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi kas dan setara kas, rekening yang dibatasi penggunaanya, piutang usaha dan piutang lainnya.

Tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif. Obligasi dan saham milik Perusahaan yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual dan dinyatakan pada nilai wajar.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan bila hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir; atau Kelompok Usaha mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan.

Apabila Kelompok Usaha mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Kelompok Usaha sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan atas aset keuangan tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss are financial assets classified as held for trading. A financial asset is classified as held for trading if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

The Company has investments in other shares that are measured using fair value, where the ownership of shares is less than 20%.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market and are carried at amortized cost using the effective interest method.

Loans and receivables consist of cash and cash equivalents, restricted accounts, trade receivables and other receivables.

Available-for-sale

Available-for-sale financial assets are non-derivative financial assets. Listed shares and bonds held by the Company that are traded in an active market are classified as Available-for-sale and are stated at fair value.

Derecognition of financial assets

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement.

If the Group transfers the right to receive cash flows from a financial asset or enters into a transfer agreement and does not transfer or have substantially all the risks and benefits of the financial asset and also does not transfer control over the financial asset, a new financial asset is recognized by The Group amounted to its continuing involvement in the financial assets.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai tercatat aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

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

Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan sebagian (sebagai contoh ketika Kelompok Usaha memegang opsi untuk membeli kembali bagian dari aset yang ditransfer) Kelompok Usaha mengalokasikan nilai tercatat sebelumnya dari aset keuangan antara bagian berkelanjutan yang diakui dalam keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui dengan menggunakan nilai wajar relatif dari bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara nilai tercatat yang dialokasikan dengan bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari penerimaan dari bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan dan telah diakui pada penghasilan komprehensif lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dialokasikan antara bagian yang berkelanjutan diakui dan bagian yang tidak lagi diakui dengan dasar nilai wajar relatif pada bagian-bagian tersebut.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Continuous involvement in the form of providing guarantees for transferred assets is measured at the lowest amount between the carrying amount of the asset transferred and the maximum value of the payment received that may be paid by the Business Group.

At the time of derecognition of the financial assets as a whole, the difference between the carrying amount and the amount of (i) payments received, including new assets obtained less new liabilities borne, and (ii) cumulative gains or losses that have been directly recognized in equity, must be recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

At the time of derecognition of part of the financial asset (for example when the Group holds the option to repurchase part of the transferred asset) the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part that is recognized in continuing involvement, and the part that is no longer recognized using the relative fair value of said portion at the date of transfer.

The difference between the carrying amount allocated and the portion that is no longer recognized and the amount of revenue from the portion that is no longer recognized and any cumulative gains or losses allocated and has been recognized in other comprehensive income is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Accumulated gains or losses that have been recognized in other comprehensive income are allocated between the portion that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Impairment of financial assets

The Company assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a Company of financial assets is impaired. A financial asset or a Company of financial assets is deemed to be impaired if, and only if, there is an objective evidence of impairment as a result of one or more events that has

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal asset dan dapat diestimasi secara andal.

Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Kelompok Usaha telah menentukan bahwa utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang sewa pembiayaan, uang muka penjualan, dan utang akrual dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperdagangkan dan jika perolehannya ditujukan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti adanya kecenderungan pengambilan keuntungan dalam jangka pendek.

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, obligasi dan wesel bayar, bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

occurred after the initial recognition of the asset and can be reliably estimated.

Financial Liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives that are designated as hedging instruments in effective hedges, whichever is appropriate. The Group determines the classification of financial liabilities at initial recognition.

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

The Group has determined that trade payables to third parties, other payables, bank loans and other financial institutions, finance lease loan, advances for sale and accruals liability are categorized as financial liabilities measured at amortized cost.

Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities at fair value through profit or loss are financial liabilities classified as held for trading and if it is acquired principally for the purpose of selling or repurchasing it in the near term and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

Financial liabilities measured at amortized cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, bonds and notes payable, bank and other borrowings, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

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

Metode Suku Bunga Efektif
Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan yang diamortisasi dari aset keuangan dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang (termasuk semua biaya yang diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan seluruh premium atau diskonto lainnya) selama perkiraan umur dari aset keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Hirarki Nilai Wajar
Kelompok Usaha menilai instrumen keuangan seperti derivatif, pada nilai wajar setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Nilai wajar atas instrumen keuangan diukur pada biaya diamortisasi diungkapkan di catatan terkait

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

Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut. Kelompok Usaha harus memiliki akses ke pasar utama. Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUE)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

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

Effective Interest Rate Method
The effective interest method is a method used to calculate the amortized cost of a financial asset and allocate interest income for the relevant period. The effective interest rate is the interest rate that precisely discounts estimated future cash flows (including all costs received that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts) over the estimated life of the financial assets, or if more precisely, a shorter period is used to obtain the net carrying value of financial assets at initial recognition.

Fair Value Hierarchy
The Group assesses financial instruments, such as derivatives, at fair value at each statement date of the consolidated financial position. The fair value of financial instruments measured at amortized cost is disclosed in the relevant notes.

Fair value is the price that will be received to sell an asset or the price to be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement assumes that transactions to sell assets or transfer liabilities occur.

If there is no primary market, in the most profitable market for the asset or liability. Business groups Should have access to key markets. The fair value of an asset or liability is measured using assumptions that market participants will use when determining the price of the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interests.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

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

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

Tingkat 1	:	Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
Tingkat 2	:	Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
Tingkat 3	:	Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi.

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

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Kelompok Usaha telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas

2.SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

The Business Group uses appraisal techniques that are appropriate to the circumstances and where there is sufficient data available to measure fair value, maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of non-observable inputs.

All assets and liabilities where fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements can be categorized at the level of the fair value hierarchy, based on the lowest significant level of input on the measurement of overall fair value:

Level 1	*:*	*Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.*
Level 2	*:*	*Fair value is measured based on valuation techniques where all inputs which have a significant effect on fair value can be observed either directly or indirectly.*
Level 3	*:*	*Fair value is measured based on valuation techniques in which all inputs that have a significant effect on fair value are not based on observable market data.*

For assets and liabilities recognized on a recurring consolidated financial statement, the Group determines whether transfers occur between Levels in the hierarchy by evaluating categories (based on the lowest significant input level in measuring fair value) at the end of each reporting period.

For the purpose of disclosing fair value, the Group has determined the class of assets and liabilities based on the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy as described above.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

w. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

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

x. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk periode berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biaya yang dilutif.

y. Segmen Operasi

Identifikasi segmen operasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Kelompok Usaha yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Kelompok Usaha.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:
a. Yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Financial Assets and Liabilities (Continued)

Offsetting of Financial Instruments

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

Amortized Cost of Financial Instruments

Amortized cost is measured using the effective interest method less allowance for impairment and payment or principal reduction. This calculation includes all premiums or discounts at the time of acquisition and includes transaction costs and commissions that are an integral part of the effective interest rate.

x. Earnings per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent for the current period by the weighted average number of shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential shares.

y. Operating Segments

The identification of operating segments is based on internal reports of Group components that are periodically reported to operational decision makers in the context of allocating resources to segments and evaluating the performance of the Group.

An operating segment is a component of an entity:
a. Who is involved in business activities to earn income and incur expenses (including revenues and expenses related to transactions with other components of the same entity);

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

y. Segmen Operasi (lanjutan)

b. hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerjanya lebih difokuskan pada kategori properti dan jasa perhotelan.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2w.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

y. Operating Segments

b. the results of operations are regularly reviewed by operational decision makers to make decisions about the resources allocated to the segment and assess its performance; and
c. available financial information that can be separated.

Information reported to operational decision makers for the purpose of resource allocation and performance appraisal is more focused on the property and hospitality services category.

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgements

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following considerations, separate from estimates and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recorded in the consolidated financial statements:

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities with consideration if the definitions specified in SFAS 55 are fulfilled. Accordingly, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2w.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Pertimbangan

Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Properti investasi" dan "Aset tetap" ditentukan oleh penilai real estate independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estate terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Kelompok Usaha yang sejenis.

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, tidak terdapat pertimbangan signifikan yang memiliki dampak material pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

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

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan serta mempertimbangkan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasari.

Estimasi dan asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Judgements

Property valuation

The fair values of land that are disclosed as part of the "Investment property" and "Property and equipment" accounts are determined by independent real estate appraisers using recognized valuation techniques. The valuation technique is a cost approach and a market and revenue approach. In certain cases, the fair value of assets is determined based on recent real estate transactions that have the characteristics and location of similar Group assets.

In the process of applying the accounting policies, management has not made any critical judgement that has material impact on the amounts recognized in the financial statements.

The following judgments are made by management in the process of applying the Company accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

Determination of functional currency

The functional currency is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. The management considered the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services and other indicators in determining the currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events, and conditions.

Estimates and assumptions

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

Estimasi dan asumsi

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar. Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi

Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Kelompok Usaha secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

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

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akanterpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)

Estimates and assumption

Determination of the fair value of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the consolidated statement of financial position cannot be taken from an active market, the fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. Inputs to the model can be drawn from observable markets, but if this is not possible, a level of consideration is required in determining fair value. These considerations include the use of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions regarding these factors can affect the fair value of reported financial instruments.

Estimated useful life of fixed assets and investment properties

The Group estimates the useful lives of fixed assets and investment properties based on the utilization of assets that are expected to be supported by business plans and strategies that also take into account future technological developments and market behavior. The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on a collective review of the Business Group on industry practices, internal technical evaluation and experience for equivalent assets. The estimated useful life is reviewed at least at the end of the reporting year and updated if expectations differ from previous estimates due to physical and commercial uses and damage, technical or commercial obsolescence or other restrictions on the use of assets.

However, it is possible, future results of operations can be materially affected by changes in estimates caused by changes in the factors mentioned above.

The amount and time of expense recorded for each year will be affected by changes in these factors and situations. A reduction in the estimated useful life of the

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

Estimasi dan asumsi

estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Kelompok Usaha akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode *projected-unit-credit*. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Kelompok Usaha diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Kelompok Usaha percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Kelompok Usaha atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material beban imbalan kerja dan liabilitas imbalan kerja dan imbalan kerja jangka panjang lainnya. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti,

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)

Estimates and assumption

Group's fixed assets and investment properties will increase cost of goods sold and direct costs and operating expenses and decrease assets.

Estimated pension costs and other employee benefits

The cost of a defined benefit pension plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on pension funds, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are fully recognized through other comprehensive income due to the complexity of the valuation, the basis of the assumptions and the long-term period, the defined benefit liability is very sensitive to changes in assumptions.

The Group believes that their assumptions are adequate and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in assumptions can materially affect the employee benefit expense and employee benefits liabilities and other long-term employee benefits. All assumptions are reviewed at each reporting date.

The key assumptions regarding the future and other key sources for estimating uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk that can cause a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities in the next reporting period are set forth as follows:

Uncertain tax liabilities

In certain situations, the Group cannot determine the exact amount of their current or future tax liabilities due to the audit process, or negotiations with the taxation authority. Uncertainty arises related to the interpretation of complex tax regulations and the amount and time of future taxable income. In determining the amount that must be recognized in relation to an uncertain tax liability, the Group applies the same consideration that they will use in determining the amount of reserves that must be

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

3. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (CONTINUED)

recognized in accordance with SFAS No. 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income tax to determine if tax liabilities for unrecognized tax benefits must be recognized.

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

	2026	2025	
Kas	**31,574,062**	**30.229.163**	***Cash***
Bank			*Bank*
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Central Asia Tbk	871,633,247	3.465.140.167	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	6,264,869	8.056.289	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	78,686,221	37.457.317	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	311,126,631	448.958.477	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	203,223,759	277.195.247	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Syariah Mandiri Tbk	-	-	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	15,474,242	15.675.933	PT Bank Jateng
PT Bank Jateng	185,192	500.192	PT Bank Jabar Banten Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	1,031,334,939	605.494.175	*PT Bank Bukopin Tbk*
Deposito	-		
Simpanan pada Koperasi Sekartama	3,281,795	3.209.069	*Deposit in Koperasi Sekartama*
Jumlah Bank dan Deposito	**2,552,784,956**	**4,861,686,867**	***Total Bank and Deposit***
Jumlah	**2,552,784,956**	**4,891,916,030**	***Total***

5. PIUTANG USAHA / *5. TRADE RECEIVABLES*

a. Berdasarkan Jenis Transaksi / *a. Based on Transactions*

	2026	2025	
Piutang usaha atas penjualan:			*Trade receivables from sales of:*
Rumah tinggal	1,871,999,999	3.602.663.434	*Residential house*
Jasa manajemen	1,945,545,108	397.363.725	*Management services*
Jasa hotel	88,143,251	710.047.276	*Hotel services*
Jumlah	**3,905,688,357**	**4.710.074.435**	***Total***

5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)

5. TRADE RECEIVABLES (CONTINUED)

b. Berdasarkan Umur Piutang

b. Based on Aging

	2026	2025	
Belum jatuh tempo	283,940,611	534.872.107	*Not yet due*
6 - 12 bulan	454,822,074	1.904.376.672	*0 - 6 months* *6 - 1 months*
> 12 bulan	3,166,925,691	2,270,824,831	*> 12 months*
Jumlah	**3,905,688,375**	**4.710.074.435**	***Total***

Seluruh piutang usaha milik Kelompok Usaha merupakan saldo piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables of the Group represent trade receivables balances to third parties denominated in Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha bersifat lancar dan dapat tertagih seluruhnya dan, oleh karena itu tidak diperlukan penyisihan untuk kerugian penurunan nilai.

Based on the review of the status of the individual receivables at the end of the year, the management believes that all trade receivables are current and fully collectible, thus no allowance for loss of impairment is required.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES

	2026	2025	
Dana escrow			*Escrow funds*
PT Bank Central Asia Tbk	1,380,981,642	414.866.652	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	39,356,567	39.297.528	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	187,940,001	187.940.001	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	-	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	873,000	873,000	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Jawa Tengah	-	284.948	*PT Bank Jawa Tengah*
Sub jumlah	1,609,151,210	643.262.129	*Sub total*
Piutang lain-lain	126,900,423	70.377.203	*Other receivables*
Jumlah	**1,736,051,633**	**713.639.332**	***Total***

Dana *escrow* merupakan penempatan sementara dari bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") untuk konsumen Perusahaan yang kreditnya sudah disetujui berdasarkan perjanjian KPR sebesar 100% dari nilai pinjaman. Pencairan ke rekening bank Perusahaan menunggu pencapaian kemajuan pekerjaan sebagai berikut:

Escrow fund represents a temporary placement of funds from the housing-loan bank ("KPR") for the Company's consumers whose credit has been approved based on a mortgage loan agreement amounted to 100% of the loan value. Disbursement to the Company's bank account is waiting for approval of the progress achievement as follows:

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA (Lanjutan)

a. 25% pada saat kondisi tanah matang (siap dibangun)
b. 15% pada saat pondasi selesai
c. 50% pada saat tahap tutup atap yang dibuktikan dengan laporan perkembangan properti
d. 10% pada saat serah terima kepada pembeli (BAST) serta setelah di tandatanginya AJB dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Saldo piutang dana escrow merupakan saldo dana yang belum dicairkan ke Perusahaan sampai dengan tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp 1.609.151.210 dan Rp 643.262.129

6. OTHER RECEIVABLES – THIRD PARTIES (Continued)

a. 25% when the land conditions are ripe (ready to build).
b. 15% when the foundation is complete
c. 50% at the roof closing stage as evidenced by the property development report
d. 10% at the time of handover to the buyer (BAST) and after the signing of the AJB and Building Permit (IMB).

The escrow fund receivable balance is the fund balance that has not been disbursed to the Company as of September 30 2026 and December 31 2025 amounted to IDR 1.609.151.210 and IDR 643.262.129

7. PERSEDIAAN / *7. INVENTORIES*

	2026	2025	
Aset real estat	99,668,066,663	104.413.628.218	*Real estate assets*
Persediaan hotel	272,656,062	325.201.896	*Hotel inventories*
Jumlah	**99,940,722,724**	**104.738.830.114**	***Total***

Aset real estat merupakan persediaan perusahaan atas projek The Amaya yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah, terdiri dari:

Real estate assets represent the company's inventory of the Amaya project located in Ungaran, Central Java, as follows:

	2026	2025	
Bangunan siap dijual	3,578,661,318	6,798,582,711	*Building ready for sale*
Bangunan dalam penyelesaian	90,359,591,210	91,948,931,373	*Building under construction*
Tanah dalam proses pengembangan	5,729,814,133	5.666.114.133	*Land under development*
Jumlah	**99,668,066,661**	**104.413.628.217**	***Total***

Bangunan Siap Dijual

	2026	2025	
Saldo awal	**6,798,582,711**	**8.553.486.009**	***Beginning balance***
dalam penyelesaian	3,030,174,887	1.921.583.074	*Reclasification of building under construction*
Pembebanan ke beban pokok			*Charged to cost of sales*
Rumah tinggal	(6,232,126,083)	(3.730.703.763)	*Residential house*
Lainnya	(17,970,197)	54.217.391	*Others*
Saldo akhir	**3,578,661,318**	**6.798.582.711**	***Ending balance***

Bangunan Dalam Penyelesaian

	2026	2025	
Saldo awal	**91,948,931,373**	**99.405.354.053**	***Beginning balance***
Penambahan			*Additional*
Pembangunan konstruksi rumah tinggal	1,504,534,725	3.956.063.042	*Constructions of residential house*
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	-	*Capitalization of borrowing cost*
Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan	(63,700,000)	(41.588.458)	*Reclasification from land in development*
Jumlah Penambahan	**1,440,834,725**	**3.914.474.584**	***Total Additional***
Pengurangan			Reduction
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(3,030,174,887)	(11.370.897.264)	*Reclasification to building available for sale*
Jumlah Pengurangan	**(3,030,174,887)**	**(11.370.897.264)**	***Total Reduction***
Saldo akhir	**90,359,591,210**	**91.948.931.373**	***Ending balance***

Tanah dalam proses pengembangan

	2026	2025	
Saldo awal	**5,666,114,133**	**5.624.525.675**	***Beginning balance***
Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	63,700,000	41.588.458	*Reclasification to building under cosntructions*
Saldo akhir	**5,729,814,133**	**5.666.114.133**	***Ending balance***

7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)

Hak legal atas tanah persediaan real este berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) aras nama perorangan, pihak ketiga, yang telah dikuasai Perusahaan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2043

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Nilai wajar persediaan dinilai berdasarkan laporan KJPP Dasa'at, Yudistira, dan Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian nomor 00083/2.0041-03/PI/03/0379/0/III/2026 tanggal 30 Maret 2025.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, sebagian persediaan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

Akun persediaan hotel terdiri dari perlengkapan operasional, makanan dan minuman dan lainnya milik KSPD, entitas anak.

7. INVENTORIES (Continued)

Legal right to land for real estate inventory in the form of a Certificate of Ownership (SHM) in the name of an individual, a third party, which has been controlled by the Company and a Building Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company with a term of 30 years that will mature in 2043.

Management believes that there is no problem in the extension and certification process of land rights because all land has been legally obtained and supported with sufficient proof of ownership.

The fair value of inventories is assessed based on the report of KJPP Dasa'at, Yudistira, & Partners, an independent appraiser, with a valuation report number 00083/2.0041-03/PI/03/0379/0/III/2026 dated March 30, 2025
As of September 30, 2026 and December 31, 2025, some of the inventories were pledged as guarantee for bank loansand other financial institutions.

The hotel inventory account consists of operational equipment, food and beverages and others owned by KSPD, a subsidiary.

8. ASET LANCAR LAINNYA

8. OTHER CURRENT ASSETS

	2026	2025	
Uang jaminan	-	-	*Prepaid taxes*
Lain-lain	58,500,000	58.500.000	*Guarantee deposit*
Jumlah	**58,500,000**	**58.500.000**	

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah yang akan dikembangkan yang dimiliki dan dikuasai Perusahaan berlokasi di Kota Ungaran, Jawa Tengah seluas 11.950 m^2 (2018: 11.676 m^2) Status kepemilikan legal atas tanah untuk pengembangan berupa sertifikat hak milik dan tanah girik yang sedang diurus proses balik namanya.

9. LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK

Land for development is the land to be developed that is owned and controlled by the Company located in the city of Ungaran, Central Java covering an area of 11.950 m^2 (2018: 11.676 m^2). The status of legal ownership of land for development is a certificate of ownership and girik land which is being managed by the process of returning its name.

9.TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (LANJUTAN)

Nilai wajar tanah untuk yang dinilai berdasarkan laporan KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian tertanggal 30 Maret 2026.

Pada tanggal 30 September 2026, sebagian tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan lainnya.

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

9.LAND FOR DEVELOPMENT/LAND BANK (CONTINUED)

The Fair value of land assessed based on the report of KJPP Dasa'at, Yudistira and Partners, an independent appraiser, with a valuation date of March 30, 2026.

On September 30, 2026, most of the land to be developed as a guarantee of the bank loan and other financial institutions.

Management believees that there are no obstacles in the process of certifying land rights because all land is obtained legally and is supported by sufficient evidence of ownership.

10. ASET TETAP / *10. FIXED ASSETS*

	30 SEPTEMBER 2026					
Uraian	**Saldo awal** *Beginning balane*	**Penambahan** *Addition*	**Reklasifikasi** *Reclassification*	**Pengurangan** *Deduction*	**30 September 2026** *September 30, 2024*	***Description***
Biaya perolehan:						***Acquisition costs:***
Tanah	22,827,253,741				22,827,253,741	*Land*
Bangunan	70,819,626,736	7,000,000			70,826,626,736	*Building*
Kendaraan	1.201.754.258				1.201.754.258	*Vehicles*
Perabotan dan perlengkapan	12,864,923,429	243,818,025			13,108,741,455	*Furnitures and fixtures*
Peralatan kantor	1,454,419,060	14,825,000		10,282,987	1,458,961,073	*Office equipment*
Aset dalam penyelesaian	40.000.000				40.000.000	*Construction in progress*
Aset Hak Guna	2.827.550.070				2,827,550,070	*Parking Land*
Jumlah	**111,995,527,294**	**265,643,025**	**-**	**10,282,987**	**112,250,887,332**	***Total***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Bangunan	34,902,234,868	2,358,892,541			37,261,127,410	*Building*
Kendaraan	1,193,406,125	62,833,500			1,256,239,625	*Vehicles*
Perabotan dan perlengkapan	12,235,361,760	381,636,630			12,616,998,394	*Furnitures and fixtures*
Peralatan kantor	1,195,993,743	1,481,061			1,197,474,804	*Office equipment*
Aset Hak Guna	1,940,655,412	230,630,365			2,171,285,777	*Parking Land*
Jumlah	**51,467,651,908**	**3,035,474,097**	**-**	**-**	**54,503,126,005**	***Total***
Nilai buku	**60,527,875,386**		**-**		**57,747,761,327**	***Book value***

10. ASET TETAP (LANJUTAN) / *10. FIXED ASSETS (CONTINUED)*

Uraian	Saldo awal Beginning balane	Penambahan *Addition*	Reklasifikasi *Reclassification*	Pengurangan *Deduction*	31 Desember 2024 *Dec 31, 2024*	*Description*
	31 DESEMBER 2025					
Biaya perolehan:						***Acquisition costs:***
Tanah	22,827,253,741				22.827.253..741	*Land*
Bangunan	70.500.771.920	318.854.816			70.819.626.736	*Building*
Kendaraan	1.201.754.258				1.201.754.258	*Vehicles*
Perabotan dan perlengkapan	12.537.879.304	329.918.626		(2.874.500)	12.864.923.430	*Furnitures and fixtures*
Peralatan kantor	1.419.237.440	35.181.620			1.454.419.060	*Office equipment*
Aset dalam penyelesaian	40.000.000			(40.000.000)	-	*Construction in progress*
Aset Hak Guna	2,827,550,070	-			2,827,550,070	*Parking Land*
Jumlah	**111,354,446,732**	**683,955,062**		**42,874,500**	**111,995,527,294**	***Total***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Bangunan	31.388.657.809	3.513.577.059			34.902.234.868	*Building*
Kendaraan	1.094.628.125	98.778.000			1.193.406.125	*Vehicles*
Perabotan dan perlengkapan	11.735.636.701	499.725.060			2.235.361.761	*Furnitures and*
Peralatan kantor	1.195.993.743	-			1.195.993.743	
Aset Hak Guna	1,325,641,104	307,507,154		-	1.940.655.412	
Jumlah	**47,048,064,635**	**4,419,587,273**			**51.467.651.908**	***Total***
Nilai buku	**64.306.382.097**		-		**60.527.875.386**	***Book value***

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Depreciation expense is fully charged to general and administrative expenses.

.

Aset tetap pada entitas anak, Allstay Hotel Semarang (AHS) dan Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), yang dimiliki oleh KSPD, sudah diasuransikan dalam bentuk *property all risk* untuk bangunan, peralatan dan perabotan, Rp 53.500.000 untuk AHS; Dan *property loss* untuk bangunan, mesin dan kelistrikan, peralatan, dan interior dan perabot yang mencakup risiko gempa bumi, letusan gunung berapi dan tsunami dengan jumlah uang pertanggungan sebesar Rp 25.652.279.811 untuk AHY. Manajemen meyakini bahwa nilai pertanggungan asuransi mencukupi nilai aset yang diasuransikan.

Fixed assets in subsidiaries, Allstay Hotel Semarang (AHS) and Allstay Hotel Yogyakarta (AHY), owned by KSPD, are insured in the form of property all risks for building, equipment and furnitures with amount of sum insured amounted to Rp 53.500.000, for AHS; And property loss for buildings, machinery and electricity, equipment, and interiors and furnitures that covers risks of earthquake, volcanic eruption and tsunami with amount of sum-insured amounted to Rp 25.652.279.811 for AHY. Management believe that the amount of sum insured is appropriately covering the insurred assets.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

Based on management's assessment, there is no impairment loss that must be recognized on these fixed assets.

11. PROPERTI INVESTASI / *11. PROPERTY INVESTMENT*

2026

Uraian / *Description*	Saldo Awal / *Beginning Balance*	Penambahan / *Addition*	Reklasifikasi / *Reclassification*	Pengurangan / *Deduction*	Saldo Akhir / *Ending Balance*	
Biaya perolehan:						***Acquisition costs:***
Tanah	2,576,487,488				2,576,487,488	*Land*
Bangunan	3,753,993,577				3,753,993,577	*Building*
Jumlah	**6,330,481,065**		**-**		**6,330,481,065**	***Total***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Bangunan	(441,327,515)	(109,657,259)		-	(550,984,774)	*Building*
Jumlah	**(441,327,515)**	**(109,657,259)**	**-**	**-**	**(550,984,774)**	***Total***
Nilai buku	**5,889,153,550**				**5,779,496,291**	***Book value***

2025

Uraian / *Description*	Saldo Awal / *Beginning Balance*	Penambahan / *Addition*	Reklasifikasi / *Reclassification*	Pengurangan / *Deduction*	Saldo Akhir / *Ending Balance*	
Biaya perolehan:						***Acquisition costs:***
Tanah	2.576.487.488				2.576.487.488	*Land*
Bangunan	2.889.231.873		864.761.704		3.753.993.577	*Building*
Jumlah	**5.465.719.361**		**864.761.704**		**6.330.481.065**	***Total***
Akumulasi penyusutan:						***Accumulated depreciation:***
Bangunan	(312.503.141)	(128.824.374)		-	(441.327.515)	*Building*
Jumlah	**(183,678,767)**	**(128.824.374)**		**-**	**(441.327.515)**	***Total***
Nilai buku	**5.153.216.220**				**5.889.153.550**	***Book value***

Biaya penyusutan seluruhnya dibebankan ke beban umum dan administrasi.

Depreciation expenses were entirely charged to general and administrative expenses.

Pada 30 September 2026, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

As of September 30, 2026, management believes that there was no impairment in value of investment properties.

12. UTANG USAHA / *12. TRADE PAYABLES*

	2026	2025	
Kontraktor	233,100,017	44.706.333	*Contractor*
Wonderfull Indah Jaya	-	-	*Wonderfull Indah Jaya*
Utang Usaha Persada	373,248,051	575.046.649	*Account Payble Persada*
Tribun Jateng	-	-	*Tribun Jateng*
Lain-lain	222,561,210	255.331.387	*Others*
Jumlah	**828.909.278**	**875.084.369**	***Total***

13. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK BERELASI / 13. OTHER PAYABLE – RELATED PARTIES

	2026	2025	
Bu Farida	61,690,708,674	61.630.708.669	*Mrs. Farida*
Lain-lain	-	-	*Other*
Jumlah	**61,690,708,674**	**61.630.708.669**	

Utang lain-lain pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan untuk modal kerja tanpa bunga

Other payables to related parties are loans provided for working capital without interest

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA / *14. DEBT OF BANKS AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS*

	2026	2025	
Bank:			*Banks:*
PT Bank Bukopin Tbk	21,230,603,778	23.420.020.444	*PT Bank Bukopin Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	17,558,041,037	18.467.041.037	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Jateng	-	-	*PT Bank Jateng*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	-	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT BPR Rudo	-	-	*PT BPR Rudo*
PT BPR Mandiri Artha Abadi	-	-	*PT BPR Mandiri Artha Abadi*
Lembaga keuangan lainnya:			*Other financial institution:*
Koperasi Sekartama	30,973,453,733	31,423,453,733	*Koperasi Sekartama*
Jumlah Pokok Pinjaman	**69,762,098,548**	**72.860.515.214**	***Total Principal***
Dikurangi:			*Less:*
Bagian jangka pendek			
PT Bank Bukopin Tbk	150,000,000	2.010.000.000	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	17,558,041,037	18.467.041.037	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah Pokok Pinjaman Jangka Pendek	17,708,041,037	20.477.041.037	*Short term portion*
Bagian Jangka Panjang	**52,054,057,511**	**52.383.474.177**	***Long Term Portion***

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada bulan Oktober 2016, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk investasi *refinancing* Hotel Allstay Semarang dengan plafon maksimal sebesar Rp40.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,5% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 120 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2026. Pada bulan September 2017, pinjaman ini direstrukturisasi dengan plafon menjadi Rp39.700.000.000, menurunkan bunga menjadi sebesar 12,25% (*floating*) untuk 9 bulan dengan membayar 8,5% dan menangguhkan 3,75% dibayarkan penuh di bulan ke 10 dan jangka waktu kredit berakhirmenjadi November 2026.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah beserta bangunannya berstatus HGB seluas 557 m^2 berlokasi di Kota Semarang dan piutang tagihan KSPD senilai Rp50.920.000, jaminan personal atas nama Josafat Kurniawan Hadi dan jaminan perusahaan dari PT Kota Satu Indonesia.

Berdasarkan perjanjian kredit antara KSPD dengan BNI tersebut diatas, KSPD diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:
Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:
- *Current ratio* minimum 1 kali.
- *Debt to Equity* Ratio maksimal 2,1 kali.
- Debt Service Coverage Ratio minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:
- Mengadakan penggabungan usaha (merger) atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang agunan.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

In October 2016, KSPD obtained loan for refinancing investment of the Semarang Allstay Hotel with a maximum ceiling amount of Rp40.000.000.000. This loan bears interest at 12,5% (floating) per year with a term of 120 months ending in October 2026. In September2017, this loan was restructured with a ceiling amount of Rp39.700.000.000, reducing the interest to 12,25 % (floating) for 9 months by paying 8,5% and deferring 3,75% in full in the 10th month and the credit period endsin November 2026.

This loan is secured by a lot of land along with the building status of HGB covering an area of 557 m^2 located in the city of Semarang and KSPD receivables amounted to Rp50.920.000, personal guarantees in the name of Josafat Kurniawan Hadi and company guarantees from PT Kota Satu Indonesia.

Based on the credit agreement between KSPD and BNI, KSPD is required to fulfill the following requirements:

Maintain certain financial ratios as follows:
- *Minimum current ratio 1 time.*
- *Maximum Debt to Equity Ratio is 2.1 times.*
- *Debt Service Coverage Ratio of at least 100%*

Without prior written approval, the Company is not permitted to:
- *Entering a business merger (merger) or consolidation with another company.*
- *Acquisition of assets belonging to third parties.*
- *Make investments, equity investments or takeover of shares in other companies.*
- *Changing the form and/or legal status of the Company, amending the Articles of Association (except for increasing capital), transferring company shares between shareholders and other parties.*
- *Using company funds for purposes outside the business financed with credit facilities from BNI.*
- *Selling and / or renting out assets or collateral.*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usaha.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada BNI, kepada pihak lain.
- Membagikan deviden atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga. Melakukan investasi atau pembelian aktiva tetap tidak produktif/non lancar.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Mengubah susunan pengurus Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan.

- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada :
  1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
  2. Melakukan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
  3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

- *Disband the Company and request for bankruptcy.*
- *Receiving loans from other parties (including issuing bonds), except if the loans are received in the context of trade transactions that are directly related to the business.*
- *Binding themselves as guarantor (borg), guaranteeing assets in any form and purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the debtor to BNI, to other parties.*
- *Distribute dividends or business profits (profits) in any form. Invest or buy non-productive/non-current fixed assets.*
- *Mortgaging or with other means insuring the Company's shares to any party.*
- *Change the line of business.*
- *Interfacing with affiliated companies, holding companies and / or subsidiaries.*
- *Changed the composition of the Board of Directors, Commissioners and share ownership of the company.*

- *Making agreements and transactions not reasonable, but not limited to:*
  1. *Enter into or cancel a contract or agreement that has a significant impact on the Debtor with other parties and/or affiliates that can affect the smooth business of the Debtor.*
  2. *Collaborating with a negative influence on the business activities of the Debtor and threatening the business continuity of the Debtor.*
  3. *Enter into transactions with individuals or parties, but not limited to affiliated companies, in ways that are outside reasonable practices and habits and make purchases that are more expensive and make sales cheaper than market prices.*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang tirnbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saharn dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi kredit fasilitas BNI.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
- Mengambil *lease* dari perusahaan *leasing*.

Melalui surat tanggal 14 Mei 2018, BNI telah menyetujui untuk mencabut negative covenants yaitu pembagian dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun kepada para pemegang saham KSPD.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPD untuk bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2% maka Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPD ke BNI masing-masing sebesar Rp 17.861.041.037 dan Rp 17.558.041.037 Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

a. Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:
   - Pada bulan April 2016, Perusahaan kembali memperoleh pinjaman kredit *uncommitted loan* untuk modal kerja Perusahaan sebesar Rp 10.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12,54% (*floating*) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan April 2018.
   - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 tanggal 27 April 2018, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan untuk merestrukturisasi pinjaman pada Bank Bukopin ke dalam bentuk kredit angsuran dan perpanjangan pinjaman menjadi 60 bulan sejak tanggal restrukturisasi dengan bunga sebesar 11,50% (efektif) per tahun.
   - Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 tanggal 28 November

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

- *Submit or transfer all or part of the rights and/or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.*
- *Allow other parties to use the company for the business activities of other parties.*
- *Paying off all or part of the Company's loans to the shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as BNI facility credit subordinated loans.*
- *Give loans to any party, including shareholders unless the loan is provided in the context of a commercial transaction that is directly related to the business.*
- *Taking leases from leasing companies.*

Through a letter dated May 14, 2018, BNI has agreed to revoke negative covenants, namely the distribution of dividends or business profits (profits) in any form to KSPD shareholders.

PKPU Decree Results

Based on the decision on Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPD creditors for loan interest is still paid at 2%. then on September 30 2025 and December 31 2024, the outstanding debt to Bank BNI amounted to Rp 17.861.041.037 and Rp 17.558.041.037 *respectively. The company is in the process of statement in obligation.*

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

a. The company obtained several facilities from Bukopin as follows:
   - *In April 2016, the Company received an uncommitted loan for the Company's working capital in the amount of Rp10.500.000.000. This loan bears interest at 12,54% (floating) with a term of 24 months ending in April 2018.*
   - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 063/PL/Lgl.SMG/IV/2018 dated April 27, 2018, the Company has received approval to restructure loans to Bank Bukopin in the form of installment loans and loan extension to 60 months from the date of restructuring with an interest of 11,50% (effective) per year.*
   - *Based on Amendment to Credit Agreement No. 416/PK/Lgl.SMG/XI/2019 dated November 28,*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

2019, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan.

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 5.529 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Tanah berstatus HGB atas nama KSPD, seluas 1302 m^2 yang berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.
4. Penjaminan aset atas nama Perusahaan dan KSPD.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

2019, Bank Bukopin revised the installment schedule for loans obtained by Company.

This loan is guaranteed by:

1. *Certified land owned by the Company covering an area of 5.529 m2 located in Ungaran, Central Java.*
2. *HGB status on behalf of KSPD, covering 1.302 m^2 located in Sleman, Special Region of Yogyakarta.*
3. *Personal guarantee on behalf of Josafat Kurniawan Hadi.*
4. *Guarantee of assets in the name of the Company and KSPD.*

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas Perusahaan sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk didalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan Perusahaan dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada**.**

b. KSPD memperoleh beberapa fasilitas dari Bukopin sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2015, KSPD memperoleh fasilitas pinjaman kredit angsuran dengan maksimal pencairan sebesar Rp20.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk investasi pembangunan hotel di Yogyakarta, dikenakan bunga sebesar 13,65% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2023.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)(Continued)

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke negative covenants for the Company as follows:

- *amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners*
- *payment of any remnants of the results of operations or distribution of the Company's reserve funds from time to time*
- *Entering new companies or enlarging their existing companies.*

b. KSPD obtained several facilities from Bukopin as follows:

- *In March 2015, KSPD obtained an installment loan facility with a maximum disbursement of Rp20.000.000.000. This loan facility is used for investment in hotel construction in Yogyakarta, subject to interest of 13,65% (floating) per year with a term of 96 months ending in March 2023.*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

- Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk pembangunan tambahan serta pembelian dan pembangunan lahan parkir dengan plafon sebesar Rp5.000.000.000 dan Rp4.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun dengan jangka waktu 96 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2024.
- Pada bulan September 2016, KSPD mengubah pinjaman kredit angsuran dengan plafon sebesar Rp4.000.000.000 di atas menjadi Rp3.000.000.000 dan mengubah yang seharusnya jatuh tempo pada Oktober 2023 menjadi September 2024. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (*floating*) per tahun.

  Pada bulan Oktober 2015, KSPD memperoleh pinjaman kredit angsuran untuk modal kerja Hotel City One dengan plafon sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,53% (floating) per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Oktober 2018.

  Pada bulan September 2017, pinjaman dengan plafon Rp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 dan Rp1.000.000.000 tersebut di saldo pinjamannya digabung untuk direstrukturisasi plafonnya menjadi Rp25.995.286.742, bunga diturunkan menjadi sebesar 11,48% (*floating*) per tahun dan jatuh tempo menjadi bulan September 2028.

  Sebelum restrukturisasi, fasilitas pinjaman tersebut di atas dijamin dengan tanah milik KSPD berstatus HGB seluas 1.302 m^2 berlokasi di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dan jaminan pribadi atas nama Josafat Kurniawan Hadi.

  Setelah restrukturisasi, jaminan atas pinjaman tersebut ditambah dengan 58 (lima puluh delapan) bidang tanah berstatus HGB seluas 5.529 m^2 berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah. Semua jaminan di atas juga meng-*cover* seluruh fasilitas pinjaman Perusahaan.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

- *In October 2015, KSPD obtained an installment credit loan for additional construction and the purchase and construction of a parking space with a ceiling of Rp5.000.000.000 and Rp4.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (floating) per annum with a term of 96 months ending in October 2024.*
- *In September 2016, KSPD changed the installment loan with a ceiling of Rp4.000.000.000 becomes Rp3.000.000.000 and changed the amount dueon October 2022 to September 2024. This loan bearsinterest at 13,53% (floating) per year.*

  In October 2015, KSPD obtained an installment loan for working capital at the City One Hotel with a ceiling of Rp1.000.000.000. This loan bears interest at 13,53% (floating) per annum with a term of 36 months ending in October 2018.

  In September 2017, the loan with a ceiling ofRp20.000.000.000, Rp5.000.000.000, Rp3.000.000.000 and Rp1.000.000.000 in the loan balance was combined to be restructured to a ceiling of Rp25.995.286.742, the interest was reduced to 11,48% (floating) per year and will mature in September 2028.

  Prior to the restructuring, the above loan facility was secured by KSPD's 1.302 m^2 land owned by KSPD located in Sleman, Yogyakarta Special Region and personal guarantee in the name of Josafat Kurniawan Hadi.

  After the restructuring, the collateral for the loan was added with 58 (fifty eight) lots of land which were owned by the Company with an area of 5.529 m^2 located in Ungaran, Central Java. All of the guarantees above also cover all of the Company's loan facilities.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

Melalui surat tanggal 16 Mei 2018, Bukopin telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* atas KSPD sebagai berikut:

- perubahan anggaran dasar termasuk di dalamnya melakukan perubahan susunan dan komposisi pemegang saham, susunan anggota dewan direksi dan komisaris
- pembayaran sesuatu atas sisa hasil usaha atau pembagian dana cadangan KSPD dari waktu ke waktu
- mengadakan perusahaan baru atau memperbesar perusahaan-perusahaannya yang sekarang ada.

Pada bulan Juli dan Oktober 2018, Bank Bukopin telah merevisi jadwal angsuran atas pinjaman yang diperoleh KSPD.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang belum dibayarkan untuk KSPD bunga pinjaman masih tetap dibayarkan sebesar 2%, maka pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang ke Bank Bukopin masing-masing sebesar Rp 21.230.603.778 dan Rp 23.420.020.444 Perusahaan dalam tahap penyelesaian kewajibannya.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas dari BTN sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2016, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit konstruksi untuk pembiayaan pembangunan proyek Amaya dari BTN sebesar Rp38.000.000.000 dan tingkat bunga 13% per tahun (floating) dengan jangka waktu 24 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

Through a letter dated May 16, 2018, Bukopin has agreed to revoke negative covenants for KSPD as follows:

- *amendments to the articles of association including changes to the composition and composition of shareholders, the composition of the board of directors and commissioners*
- *payment of anything from the remaining business results or distribution of KSPD reserve funds from time to time*
- *Entering new companies or enlarging their existing companies.*

In July 2018 and October 2019, Bank Bukopin revised the loan installments schedule for loans obtained by KSPD.

PKPU Decree Results

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempted from unpaid loan interest for KSPD, the loan interest will still be paid at 2%, then on September 30 2025 and December 31 2025, the outstanding debt to Bank Bukopinamounted to Rp 21.230.603.778 and Rp 23.420.020.444 respectively. The company is in the process of statementin obligation.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

The Company acquired some facilities of the BTN as follows:

- *In Maret 2016, the Company obtained a construction credit loan to finance the construction of the Amaya project from BTN in the amount of Rp38.000.000.000 and an interest rate of 13% per year (floating) with a period of 24 months ending in March 2018.*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan sebanyak 73 bidang seluas 12.986 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. *Cessie* atas piutang terkait semua proyek The Amaya.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan BTN tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:
Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
- Merubah anggaran dasar Perusahaan terkait modal, kepemilikan dan pengurus.
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Membayar deviden Perusahaan.
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak lain.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga terhadap lokasi proyek ataupun terhadap Perusahaan
- Menggunakan rekening bank lain dalam rangka penjualan unit rumah yang dibiayai BTN.

Pada bulan Oktober 2017, Perusahaan melakukan restrukturisasi kredit KMK Konstruksi BTN yang telah didokumentasikan dalam akta No. 96 tanggal 30 Oktober 2017 dengan plafon sebesar Rp34.752.000.000 dan perpanjangan jangka waktu hingga 24 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

This loan facility is secured by:

1. *The HGB of a status of land on behalf of the Company with 73 plots and area amounted to 12.986 m^2 located in Ungaran, Central Java.*
2. *Personal guarantee in the name of Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi and Herowiratno Gunawan.*
3. *Corporate guarantee on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Cessie over Trade receivable related all projects The Amaya.*

Based on credit agreement between companies with the Company, BTN is required meet several requirements as follows:
The Company is not allowed to:

- *Obtain credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and trade transactions.*
- *Bind themselves as guarantors of the debt.*
- *Amend the Company's articles of association associated with capital, ownership and board of commissioners and directors).*
- *Do a merger or acquisition.*
- *Pay Company's dividend.*
- *Dissolve the company and ask to be declared bankrupt.*
- *The Company rents out to other parties.*
- *Move the hand over in whatever form or by whatever name and in order to any third party whatsoever against the project location or against the Company*
- *Use other bank accounts in order the sale of housing units financed by BTN.*
-

In October 2017, the Company conducted a credit restructuring for KMK Construction BTN that had been documented in deed no. 96 dated October 30, 2017 with a ceiling of Rp34.752.000.000 and the extension of time period to 24 months will fall due on March 24,2020.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Lanjutan)

Melalui surat tanggal 14 Agustus 2018, BTN telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* yaitu perubahan bentuk/status hukum Perusahaan, penerbitan saham baru, pemindahan hak atas saham, penggunaan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai

dengan fasilitas kredit BTN, pembagian deviden, perubahan anggaran dasar, mengubah susunan dewan direksi dan dewan komisaris, penjualan maupun pembebanan hak jaminan (penjaminan) atas saham Perusahaan, pelaksanaan akuisisi maupun investasi/penyertaan pada perusahaan lain dan mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

Pada bulan November 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp14.400.000.000 dan tingkat bunga 8,95% per tahun (floating) dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan November 2019.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPD ke BTN masing-masing sebesar Rp Nol dan Rp Nol. Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya pada tanggal 23 September 2023 dengan nomor surat keterangan lunas kredit 25/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023.

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")

Pada bulan Juli 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari Bank Jateng untuk modal kerja sebesar Rp43.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% (*floating)* per tahun dengan jangka waktu 36 bulan yang berakhir pada bulan Juli 2019.

Pada bulan Juli dan Oktober 2019, fasilitas pinjaman di atas telah diperpanjang sampai tanggal 15 Oktober 2019 dan Oktober 2022.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Continued)

By letter dated August 14, 2018, the BTN had agreed to revoke negative covenants, namely a change of the form/the legal status of the Company, issuing of new shares, the transfer of rights to the shares, the Company's use of funds for purposes outside the business financed

by credit facilities BTN, payment of dividends, change of the articles of Association, change the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners, as well as the imposition of sales rights guarantee (guarantee) on shares of the company, the execution of acquisition or investment/ participation in other companies and made a covenant with the other party.
In November 2018, the Company obtained a credit loan of Rp14.400.000.000 with an interest rate of 8,95% per year (floating) with a period of 12 months ending in November 2019.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are exempted with unpaid loan interest.On September 30, 2026 and 31 Desember 2025, the KSPD debt balance to BTN is Zero and IDR Zero respectively. The Company has completed its obligation on September 23, 2023 with the credit settlement certificate number 25/S/CAMD/RCAM-6/SMG/VII/2023.

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")

In July 2016, the Company obtained a commercialloan facility from Bank Jateng for working capital of Rp43.000.000.000. This loan bears interest at 12% (floating) per year with a period of 36 months ending in July 2019.

In July and October 2019, the loan facility was extended until October 15, 2019 and October 2022.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

Pinjaman ini dijamin dengan:

1. Tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 13.473 m^2, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
2. Jaminan pribadi atas nama Johan Prasetyo Santoso, Josafat Kurniawan Hadi dan Herowiratno Gunawan.
3. Jaminan perusahaan atas nama PT Kota Satu Indonesia.
4. Piutang terkait proyek The Amaya Tahap 2.

Berdasarkan perjanjian kredit antara Perusahaan dengan Bank Jateng tersebut diatas, Perusahaan diwajibkan memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:in.

Menjaga rasio keuangan tertentu sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1,2 kali. Perbandingan aset lancar dan hutang lancar (selain bagian hutang jangka panjang)
- *Debt to Equity* Ratio maksimal 2,7 kali.
- *Loan to value* maksimal 80%.
- DSCR minimal 100%

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, mengubah Anggaran Dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak la
- Mengubah susunan pengurus perusahaan (Direksi, Komisaris dan kepemilikan saham perusahaan).
- Menggunakan dana perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng.
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atas saham perusahaan kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha usaha debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Menerima pinjaman dari pihak manapun (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali berupa hutang pemegang saham dan/atau afiliasi serta pinjaman

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")(Continued)

These loans are guaranteed by:

1. *The HGB of a status of land on behalf of the company covering 13.473 m^2, located in Ungaran, Central Java*
2. *Personal guarantees on behalf of Mr. Johan Prasetyo Santoso, Mr. Josafat Kurniawan Hadi and Mr. Herowiratno Gunawan.*
3. *Assurance companies on behalf of PT Kota Satu Indonesia.*
4. *Receivable related projects The Amaya Phase 2.*

Based on credit agreement between the Company and Bank Jateng above, the Company is required to fulfill some requirements are as follows:

Maintain certain financial ratios as follows:

- *The minimum current ratio is 1,2 times. Comparison of current assets and current debt (in addition to long-term debt)*
- *The maximum Debt to Equity Ratio is 2,7 times.*
- *Loan to value is up to 80%.*
- *DSCR minimum 100%*

Without written consent in advance, the Company is not allowed to:

- *Change the form and/or legal status of the Company, change the Articles of Association (except for capital increase), transfer shares of the company both between shareholders and to other parties.*
- *Change the order of the Company's Executive Boards (Board of Directors, Commissioners and share ownership of the Company.*
- *Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng.*
- *Sell, guarantee the right and/or rent property, goods and collateral/stock over the company to anyone except in the framework of the activities of the debtor enterprise based on a reasonable assessment of the Bank Jateng.*
- *Receiving loans from any party (including issuing bonds), except in the form of shareholder debt and/or*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

- dalam rangka transaksi usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
- Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun baik untuk yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Debitur kepada Bank Jateng, kepada pihak manapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama Debitur yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng.
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan tindakan kepailitan.
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.
- Melakukan investasi yang melebihi *proceed* perusahaan (EAT + Depresiasi), kecuali untuk pembangunan proyek yang telah disetujui Bank Jateng.
- Mengubah bidang usaha.
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali di konversi menjadi modal yang dibuat secara Notariil.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang (termasuk bunga maupun biaya lainnya yang terkait dengan hutang tersebut) kepada pemegang saharn dan/atau perusahaan Afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman sub ordinasi terhadap fasilitas Bank Jateng.
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, tetapi tidak terbatas pada:
  1. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang memiliki arti penting bagi Debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha Debitur.
  2. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktivitas usaha Debitur dan mengancam keberlangsungan usaha Debitur.
  3. Mengadakan transaksi dengan perseorangan atau suatu pihak, namun tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya, dengan cara-cara yang berada di luar praktek-praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau
-

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")(Continued)

- *affiliates and loans in order common business transactions and/or reasonable based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Committing as guarantor (borg), pledging assets in any form and purpose both for those who have not and / or have been pledged by the Debtor to Bank Jateng, to any party except in the context of reasonable Debtor main business activities based on the Bank Jateng's assessment.*
- *Conduct liquidation or liquidation or act of bankruptcy action.*
- *Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.*
- *Make an investment in excess of proceed company (EAT + Depreciation), except for construction projects that have been approved Bank Jateng.*
- *Change your line of business.*
- *Publish or sell shares unless converted into notarized capital.*
- *Pay off all or part of the debt (including interest and other costs associated with the debt) to shareholders and / or affiliated companies that have not or have been seized as subordinated loans to Bank Jateng facilities.*
- *Make an appointment and the transaction is not reasonable, but are not limited to:*
  1. *Hold or cancel a contract or agreement that has significance for the debtor with the other party and/or its affiliates which may affect the smooth running of the debtor's business.*
  2. *Conducting cooperation that can bring negative influence on activity of the debtor's business and threatens the sustainability of the business of the debtor.*
  3. *Hold a transaction with an individual or a party, but not limited to affiliated companies, in ways that are beyond the practices and habits that are reasonable and make a purchase the more expensive and make sales cheaper than the market price.*
- *Submit or transfer all or part of the rights and / or obligations of the Debtor which arises based on the Credit Agreement and / or guarantee documents to other parties.*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT Bank Jateng ("Bank Jateng") (Lanjutan)

- dokumen jaminan kepada pihak lain.
- Melunasi atau membayar pokok dan atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman/ kredit/hutang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui Bank Jateng, akan tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham dan/atau afiliasinya.
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi operasional usaha yang lazim dan/atau wajar berdasarkan penilaian Ba nk Jateng.
- Menarik kembali modal yang telah disetor.
- Menunggak kewajiban Bank Jateng serta kewajiban yang lainnya.
- Melakukan suatu tindakan yang melanggar suatu ketentuan hukum dan/atau peraturan yang berlaku.

Melalui surat tanggal 22 Mei 2018, Bank Jateng telah menyetujui untuk mencabut *negative covenants* sebagai berikut:

a. Perubahan bentuk dan/atau status hukum Perusahaan, perubahan anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal), memindahtangankan saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain
b. Susunan pengurus dan kepemilikan saham Perusahaan
c. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari Bank Jateng
d. Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun dalam rangka kegiatan usaha utama Perusahaan yang wajar berdasarkan penilaian Bank Jateng
e. Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain
f. Menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal yang dibuat secara notarial

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPT ke Bank Jateng masing-masing sebesar Rp 0 dan Rp 0. Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT Bank Jateng ("Bank Jateng")(Continued)

- *Pay off or pay principal and or interest charges and/or other charges for the loan/credit/debt to any other outside party approved Bank Jateng, but is not limited to shareholders and/or its affiliates.*
- *Providing a loan to another party, except in the framework of the operational business transactions that are prevalent and/or reasonable based on the Bank's assessment.*
- *Withdraw the paid in capital.*
- *Delinquent obligations of the Bank of Central Java and other obligations.*
- *Performing an action that violates a law and/or regulations in force*

By letter dated May 22, 2018, Bank Jateng has agreed to revoke negative covenants as follows:

a. Changes in the form and/or legal status of the Company, amendments to the articles of association (except for capital increase), transfer of shares of the Company either between the shareholders as well as to any other
b. Management composition and share ownership of the Company
c. Using corporate funds for purposes outside of businesses that are financed by credit facilities from Bank Jateng
d. Sell, guarantee the right and/or rent property, collateral goods and/or the company's stock to anyone within the framework of the main business activities of the Company are reasonable based on the assessment of Bank Jateng.
e. Conduct merger, acquisition, reorganization or any investment or participation in other companies.
f. Publish or sell shares unless converted into capital are made in notarial

PKPU Decree Result

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT creditors are released with unpaid loan interest, so on September 30, 2026 and December 31 2024, the balance of KSPT's debt to Bank Jateng amounted to IDR 0 and IDR 0 respectively. The company has completed its obligations.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Perusahaan memperoleh fasilitas dari MAA sebagai berikut:

- Pada bulan Maret 2014, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2015.

  Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m^2 yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
  Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:
  - Memberikan pinjaman kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari hari.
  - Bertindak sebagai penjamin atas hutang pihak ketiga.
  - Menjaminkan atau menggadaikan, menjual dan/atau mengalihkan hak atau menyewakan/menyerahkan kepada pihak ketiga manapun juga bidang Tanah dan/atau Bangunan, barang-barang yang telah dijaminkan untuk fasilitas kredit ini.
  - Mengubah sifat kegiatan usaha Perusahaan yang sedang dijalankan.
  - Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun dari Bank dan/atau lembaga keuangan lain.
- Pada bulan Maret 2015, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan fasilitas sebesar Rp5.800.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.732.000.000 dan Rudo sebesar Rp 2.068.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016.
  Pinjaman ini dijamin dengan tanah berstatus Hak Milik seluas 2.637 m^2 yang dikuasai Perusahaan, yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

The company obtained facilities from MAA as follows:

- *In March 2014, the Company obtained a productive business loan facility from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of a Revolving OLB amounted to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2015.*

  This loan is secured by 2.637 m^2 of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.
  Without prior written approval, the Company is not permitted to:
  - *Providing loans to other parties, except in the context of running a day-to-day business.*
  - *Acting as a guarantor for third party debt.*
  - *Guarantee or mortgage, sell and/or transfer rights or lease/hand over to any third party land and/or building, items that have been guaranteed for this credit facility.*
  - *Change the nature of the Company's business activities that are being carried out.*
  - *Receiving credit facilities in any form from the Bank and / or other financial institutions.*
- *In March2015, commercial loan facilities from MAA as a Bank Leader and Rudo as a Participating Bank in the form of Revolving OLB were extended with a facility of Rp5.800.000.000 with the distribution of financing, namely MAA of Rp3.732.000.000 and Rudo of Rp 2.068.000.000. This loan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016.*

  This loan is secured by 2,637 m2 of land owned by the Company, which is located in Ungaran, Central Java.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)

- Pada bulan September 2015, fasilitas pinjaman kreditusaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader danRudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *RevolvingOLB* diatas ditingkatkan jumlah fasilitas kreditnyamenjadi sebesar Rp7.000.000.000 denganpembagian pembiayaan yaitu MAAsebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2016.
  Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan Maret 2016, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas untuk fasilitas kredit sebesar Rp7.000.000.000 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp4.500.000.000 dan Rudo sebesar Rp2.500.000.000 diperpanjang hingga Maret 2017. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun.
  Pinjaman ini dijamin dengan 14 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.726 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
- Pada bulan April 2017, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA sebagai Bank Leader dan Rudo sebagai Bank Peserta dalam bentuk *Revolving OLB* diatas diturunkan fasilitas kreditnya menjadi sebesar Rp4.843.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp3.117.995.000 dan Rudo sebesar Rp.1.725.322.735
- Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 19% per tahun dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2018

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No. 174/PPPBPK/MAA/III/2018 dan 175/PPK/MAA/III/2018 tanggal 16 Maret 2018, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan yang berakhir pada bulan Maret 2019.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")(Continued)

- *In September 2015, commercial loan facilities from MAA asthe Bank Leader and Rudo as Participating Bank inthe form of Revolving OLB, increased the number ofcredit facilities to Rp7.000.000.000 with the distribution from MAA amounted to Rp4.500.000.000 and from Rudo amounted to Rp2.500.000.000. Thisloan bears interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March 2016.*
  This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m^2 located in Ungaran, Central Java.
- *In March 2016, commercial loan facilities from MAA as Bank Leader and Rudo as Participating Banks in the form of Revolving OLB for credit facilities amounting to Rp7.000.000.000 with the distribution of financing,*
  namely MAA of Rp4.500.000.000 and Rudo of Rp2.500.000.000 extended until March 2017. This loan bears interest at 19% per annum.

  This loan is secured by 14 lots of land with HGB status in the name of the Company 1,726 m^2 located in Ungaran, Central Java.
- *In April 2017, the loan credit facility from MAA as the Bank Leader and Rudo as the Participating Bank in the form of Revolving OLB reduced its credit facility to Rp4.843.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp3.117.995.000 and for Rudo amounted to Rp1.725.322.735. This loan bears*
- *interest at 19% per annum with a term of 12 months ended in March2018.*

- *Based on Amendment to the Joint Financing Agreement for Credit No. 174/PPPBPK/MAA/III/2018 and 175/PPK/MAA/III/2018 dated March 16, 2018, loan facilities from MAA and Rudo in the form of Revolving OLB were extended with a 12-month period ending in March 2019.*

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo") (Lanjutan)

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.256/PPK/MAA/III/2019 tanggal 22 Maret 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Revolving OLB* diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan September 2019. Pinjaman inidikenakan bunga sebesar 21% per tahun.

- Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pembiayaan Bersama Pemberian Kredit No.022/PPK/MAA/VI/2019 tanggal 19 September 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk *Regular Musiman* diperpanjang dengan jangka waktu 6 bulan yang berakhir pada bulan Desember 2019. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 21% per tahun.

  Pinjaman ini dijamin dengan 11 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.566 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

- Berdasarkan Perubahan Kredit No 141/PPK/MAA/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, fasilitas pinjaman kredit usaha produktif dari MAA dan Rudo dalam bentuk Regular Musiman untuk fasilitas kredt sebesar Rp3.803.317.735 dengan pembagian pembiayaan yaitu MAA sebesar Rp2.447.983.000, dan RUDO sebesar Rp1.355.334.735. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 15% per tahun
- diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan yang berakhir pada bulan Mei 2020.

  Pinjaman ini dijamin dengan 10 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 1.590 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dari Bunga pinjaman yang masih belum dibayarkan maka Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldoutang KSPT ke PT BPR Mandiri Artha masing-masing sebesar Rp 0 dan Rp 0 Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT BPR Mandiri Artha Abadi ("MAA") dan PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")(Continued)

- *Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.256/PPK/MAA/III/2019 dated March 22, 2019, the loan credit facility from MAA and Rudo in the form of Revolving OLB was extended with a term of 3 months ending in September 2019. This loan bears interest at 21% per annum.*

- *Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.022/PPK/MAA/VI/2019 dated September 19, 2019, the loan facility from MAA andRudo in the form of Regular Seasonal was extended with a period of 6 months ending in December 2019.This loan bears interest at 21% per annum.*

  This loan is secured by 11 lots of land with HGB status in the name of the Company 1.566 m^2 located in Ungaran, Central Java.

- *Based on the Amendment to the Joint Credit Financing Agreement No.141/PPK/MAA/XII/2019 dated December 20, 2019, the productive business credit facility from MAA and Rudo in the form of Regular Seasonal for credit facilities amounting to Rp3.803.317.735 with the distribution for MAA amounted to Rp2.447.983.000 and for Rudo amounted to Rp1.355.334.735. This loan bears*
- *interest at 15% per annum with a term of 3 months ended in May 2020.*

  This loan is secured by 10 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 1.590 m^2 located in Ungaran, Central Java.

PKPU Decree Results

Based on PKPU decision Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga, KSPT's creditors are exempted from the unpaid loan interest.On September 30, 2026 and December 31 2025, the balance of KSPT's debt to PT BPR MandiriArtha is IDR 0 and IDR 0. The company has completed its obligations.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja untuk properti dari Rudo sebesar Rp1.900.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dengan jangka waktu 1 bulan yang berakhir pada bulan Februari 2018. Berdasarkan perjanjian kredit No. 24 tanggal 28 Februari 2018 dari Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notaris di Kabupaten Semarang, fasilitas pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada Bulan Mei 2018.

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

Pinjaman ini dijamin dengan 3 bidang tanah berstatus HGB atas nama Perusahaan seluas 356 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.

Berdasarkan surat keterangan dari BPR Rudo tanggal 25 Juli 2018 menyatakan bahwa pinjaman Perusahaan pada BPR Rudo sebesar Rp1.900.000.000 telah lunas pada tanggal 31 Mei 2018.

Pada bulan Mei 2018, fasilitas pinjaman kredit musiman dari BPR Rudo dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp1.700.000.000 yang digunakan untuk modal kerja (pembiayaan pengembangan proyek perumahan The Amaya). Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 18% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan November 2018.

Pinjaman ini dijamin dengan 2 bidang tanah berstatus legal SHGB seluas 99 m^2 yang berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
Pada bulan November 2019, fasilitas pinjaman diatas diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan PKPU Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bungan pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPT ke BPR Rudo masing-masing sebesar Rp Nol dan Rp Rp 0 Perusahaan telah menyelesaikan kewajibannya.

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

In January 2018, the Company obtained a working capital loan facility for property from Rudo amounting to Rp1.900.000.000. This loan bears interest at 18% per annum with a term of 1 month ending in February 2018. Based on the credit agreement No. 24 dated February 28, 2018 from Markus Gunanto Adhi Kristanto, S.H., notary in Semarang Regency, this loan facility has been extended and will mature in May 2018.

PT BPR Rudo Indobank ("Rudo")

This loan is secured by 3 lots of land with the status of HGB on behalf of the Company covering an area of 356 m2 located in Ungaran, Central Java.

Based on a statement from BPR Rudo dated July 25, 2018, it was stated that the Company's loan to BPR Rudo amounting to Rp1.900.000.000 was paid in full on May 31, 2018.

In May 2018, a seasonal credit loan facility from BPR Rudo with a credit ceiling of Rp1.700.000.000 was used for working capital (financing the development of the Amaya housing project). This loan facility bears interest at 18% per annum and will mature in November 2018.

This loan is secured by 2 lots of land with legal status of SHGB covering an area of 99 m^2 located in Ungaran, Central Java.
In November 2019, the above loan facility was extended until May 2020.

PKPU Decree Results

Based on PKPU Decree Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg KSPT creditors are freed with unpaid loan interest.On September 30, 2026 and December 31 2025, the balance of KSPT's debt to PT BPR Rudo is IDR zero and IDR 0. The company has completed its obligations.

14. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (LANJUTAN)

Koperasi Sedya Karya Utama ("Sekartama")

Pada bulan Mei 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama, yang digunakan untuk pelunasan pinjaman Perusahaan dari BPR Gunung Rizki, sebesar Rp22.500.000.000 dengan bunga 13% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.
Pada bulan Mei 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp22.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Mei 2020.
Pada bulan Desember 2018, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp12.500.000.000 dengan bunga 9.48% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019.

Pada bulan Februari 2019, Perusahaan memperoleh pinjaman dari Sekartama sebesar Rp2.000.000.000 dengan bunga 15% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan September 2019. Fasilitas Pinjaman ini telah lunas pada bulan September 2019.

Pinjaman ini dijamin dengan 5 bidang tanah berstatus legal SHGB atas nama Perusahaan seluas 240 m^2, 16 bidang tanah berstatus legal hak milik yang telah dikuasai Perusahaan seluas 18.506 m^2 dan 7 bidang tanah persil yang telah dikuasai Perusahaan seluas 16.582 m^2, seluruh bidang tanah tersebut berlokasi di Ungaran, Jawa Tengah.
Pada bulan September 2019, fasilitas pinjaman sebesar Rp12.500.000.000 tersebut diperpanjang sampai dengan bulan Desember 2019. Namun sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 tidak ada perpanjangan atas pinjaman tersebut. Pada tanggal 29 Januari 2020, Koperasi Sekartama mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran (PKPU) atas utang senilai Rp9.000.000.000 yang telah jatuh tempo (lihat Catatan 34).

Hasil Keputusan PKPU

Berdasarkan keputusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 02/pdt.sus-PKPU/2020/PN Niaga smg kreditur KSPT dibebaskan dengan Bunga pinjaman yang belum dibayarkan maka Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, saldo utang KSPT Sekartama masing- masing sebesar Rp 30.973.453.733 dan Rp 30.973.453.733

14. BANK AND OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS LOAN (CONTINUED)

Koperasi Sedya Karya Utama ("Sekartama")

In May 2018, the Company obtained a loan from Sekartama, which was used to repay the Company's loan from BPR Gunung Rizki, amounting to Rp22.500.000.000 with an interest of 13% per annum and will be due in May 2019.
In May 2019, the loan facility of Rp22.500.000.000 was extended until May 2020.
In December 2018, the Company obtained a loan from Sekartama amounting to Rp12.500.000.000 with an interest of 9,48% per annum and will be due in May 2019.

In February 2019, the Company obtained a loan from Sekartama in the amount of Rp2.000.000.000 with an interest of 15% per annum and will mature in September 2019. This loan facility has fully repaid in September 2019.

This loan is guaranteed by 5 SHGB legal plot of land in the name of the Company covering 240 m^2, 16 legal land area owned by the Company is 18.506 m^2 and 7 area of land owned by the Company is 16.582 m^2, all of these area of land are located in Ungaran, Central Java.

In September 2019, the loan facility of Rp12.500.000.000 was extended until December 2019. However, as ofDecember 31, 2019 there was no extension to the loan. On January 29, 2020, Koperasi Sekartama filed a petition for suspension of loan payment (PKPU) for loans worth Rp9.000.000.000 that weredue (see Note 34).

PKPU Decree Results

Based on the decision of Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) Number 02 / pdt.sus-PKPU / 2020 / PN Niaga smg, the creditors of KSPT are exempt from unpaid loan interest. On September 30, 2026 and December 31,2025, KSPT Sekartama's debt balance is IDR 30.973.453.733 and IDR 30.973.453.733 The company is in the process of statement inobligation.

15. UANG MUKA PENJUALAN / *15. UNEARNED REVENUES*

	2026	2025	
Pihak ketiga:			*Third parties:*
Rumah tinggal	12,970,846,624	20,276,541,965	*Residential house*
Jasa manajemen	244,536,148	-	*Management service*
Lain-lain	-		
Jumlah	**13,215,382,772**	**20.276.541.965**	***Total***

16. UTANG AKRUAL / *16. ACCRUED LIABILITIES*

	2026	2025	
Gaji dan tunjangan	(3,891,307)	85,723,142	*Loan interest payables*
Provisi	1,007,947,527	821,623,202	*Provisions*
Lain-lain	1,696,817,787	1,787,398,403	*Others*
Jumlah	**2,700,874,006**	**2,694,744,747**	***Total***

17. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA / *17. OTHER PAYABLES – THIRD PARTIES*

	2026	2025	
Jasa	102,789,013	177,265,416	*Services*
Uang titipan	205,854,477	210,173,366	*Deposited money*
Jaminan	154,292,443	397,164,273	Others
Lain-lain	21,860,546		
Jumlah	**484,796,478**	**784,603,055**	***Total***

Utang Lain-Lain pihak ke tiga merupakan utang atas biaya jasa konsultan dan uang titipan konsumen.

Other payables to third parties represent payables forconsulting fees and customer deposits .

18. PERPAJAKAN / *18. TAXATION*

a. Utang Pajak / *a. Tax Payables*

	2026	2025	
PPh pasal 21	32,871,560	10,875,542	*Income tax article 21*
PPh pasal 23	1,302,699	1,237,230	*Income tax article 23*
Tagihan pajak	0	0	
PPh pasal 4 ayat 2	51,209,886	53,211,944	*Income tax article 4 verse 2*
PPh berdasarkan PP 46 (2003)	135,179,091	225,829,634	*Income tax PP 46 (2003)*
PPh pasal 29	0	0	*Income tax article 29*
PPN	2,168,017,036	3,413,388,711	*Value added tax*
Pajak final - perusahaan	0	0	*Final income tax - parent company*
Pajak pembangunan - entitas anak	-	-	*Hotel and restaurants tax - subsidiaries*
Jumlah	**2,388,580,272**	**3,743,149,447**	***Total***

b. Pengampunan Pajak

Pada tahun 2016, Perusahaan dan KSPD telah mengikuti program pengampunan pajak sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2016 tentang "Pengampunan Pajak" (UU) yang berlaku efektif 1 Juli 2016. Pengampunan pajak adalah penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkap aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur di dalam

UU. Pengampunan pajak diberikan atas kewajiban perpajakan Perusahaan sampai dengan tahun pajak yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dan meliputi pajak penghasilan serta pajak pertambahan nilai.

b. Tax Amnesty

In 2016, the Company and KSPD have followed the tax amnesty program as regulated in Law No. 11 of 2016 concerning "Tax Amnesty" (Law) which is effective July 1, 2016. Tax amnesty is the abolition of taxes that should be owed, not subject to tax administration sanctions and criminal sanctions in the field of taxation, by uncovering assets and paying ransom as stipulated in in law. d

The tax amnesty is granted for the Company's tax obligations until the tax year ended December 31, 2015 an includes income tax and value added tax.

18. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

18. TAXATION (CONTINUED)

Sehubungan dengan program tersebut, Perusahaan dan KSPD telah memperoleh SKPP sebagai berikut:

In connection with the program, the Company and KSPD have obtained the following Tax Amnesty Certificate:

	No. SKPP/ *Certificate No.*	Tanggal SKPP/ *Certificate Date*	Nilai Kas Yang Diungkapkan/ *Disclosed Cash Value*	
Perusahaan	KET-108/PP/WPJ.10/2016	11 Agustus 2016/ *August 11, 2016*	150.202.800	*Company*
KSPD	KET-6908/PP/WPJ.10/2016	5 Oktober 2016/ *October 5, 2016*	103.215.000	*KSPD*

Nilai kas yang diungkapkan dalam program pengampunan pajak tersebut dicatat sebagai tambahan modal disetor (dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha).

The cash value disclosed in the tax amnesty program is recorded as additional paid-in capital (in the consolidated statement of financial position of the Group)

19. IMBALAN KERJA KARYAWAN

19. EMPLOYEE BENEFITS

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003.

The Company records employee benefits liabilities for all employees who meet the requirements under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003.

Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

The assumptions used are as follows:

	2026	2025	
Tingkat diskonto per tahun	7% - 7,2%	7% - 7,2%	*Discount rate per year*
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,0%	8,0%	*Salary growth rate*
Tingkat kematian	Indonesia - IV (2019)		*Mortality rate (MR)*
Tingkat cacat	0,02%		*Disability rate*
Tingkat pengunduran diri	5% sampai usia 30 tahun dan menurun hingga 0% pada usia 54 tahun/ *5% until 30 years and decreasing until 0% at age 54 years*		*Resignation rate*
Usia pensiun	55 tahun/years		*Retirement age*

19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN) / *19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)*

a. Beban Imbalan Kerja / *a. Employee Benefit Expenses*

	2026	2025	
Biaya jasa kini	-	20.897.445	*Current service cost*
Biaya jasa lalu	-	-	*Past service cost*
Beban bunga	-	10.412.491	*Interest cost*
Jumlah	**-**	**31.309.936**	***Total***

b. Kewajiban Imbalan Kerja / *b. Employee Benefit Liabilities*

	2026	2025	
Nilai kini kewajiban imbalan kerja	214,540,878	214.208.985	*Present value of employee benefit liabilities*
Jumlah	**214,540,878**	**214.208.985**	***Total***

c. Perubahan Pendapatan Komprehensif Lain / *c. Changes in Other Comprehensive Income*

	2026	2025	
Saldo awal	209,067,665	168,239,174	*Beginning balance*
Keuntungan/(kerugian) aktuaria pada liabilitas imbalan kerja	38,207,898	8,633,432	*Actuarial gain/(loss) on employee benefit liabilities*
Kerugian aktuaria pada aset program	995.679	32,195,059	*Actuarial loss on plan assets*
Saldo Akhir	**248,271,242**	**209,067,665**	***Ending Balance***

d. Perubahan Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja / d. Changes in Present Value of Employee Benefit Liabilities

	2026	2025	
Saldo awal	214.208.985	147.904.706	*Beginning balance*
Biaya jasa kini	-	-	*Current service cost*
Biaya Bunga	-	-	*Interest cost*
Biaya jasa lalu	-	-	
Efek Curtaiment	-	-	
Pembayaran manfaat	-	34.994.343	*Payment of employee benefits*
Keuntungan/ (kerugian) aktuaria:		-	*Actuarial loss*
Perubahan asumsi aktuarial	-	-	*Changes in actuarial assumption*
Penyesuaian	995.679	31.309.936	*Adjustment*
Saldo Akhir	**215.204.664**	**214.208.985**	***Ending Balance***

19. IMBALAN KERJA KARYAWAN (LANJUTAN)

e. Analisis Sensitivitas

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

	2026		
	1% Kenaikan / *1% Increase*	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	-	*Present value of defined benefit liabilities*
Biaya jasa kini	-	-	*Current service cost*
Biaya bunga	-	-	*Interest cost*

	2025		
	1% Kenaikan / *1% Increase*	1% Penurunan / 1% Decrease	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	-	-	*Present value of defined benefit liabilities*
Biaya jasa kini	-	-	*Current service cost*
Biaya bunga	-	-	*Interest cost*

Analisis sensitivitas dilakukan dengan menggunakan metode yang mengekstrapolasi dampak atas liabilitas manfaat pasti sebagai akibat perubahan atas asumsi utama yang muncul pada akhir periode pelaporan.

Hasil sensitivitas di atas menentukan dampak secara individu atas liabilitas manfaat pasti masing-masing program pada akhir periode.

Dalam kenyataannya, setiap program tergantung pada beberapa hal lain eksternal yang dapat menyebabkan liabilitas manfaat pasti bergerak baik searah maupun berlawanan, dan sensitivitas setiap program dapat berubah secara bervariasi dari waktu ke waktu.

20. MODAL SAHAM

Berdasarkan akta notaris no.9 Tanggal 30 Desember 2020 oleh Retno Hertyanti, S.H.M.H, dalam pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham PT Kota Satu Properti Tbk terjadi penambahan modal dari bapak Anton disetor Perusahaan sebesar Rp 1.250.000.000. Dari modal dasar sebesar Rp. 131.250,000.000, tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebagai berikut :

19. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUE)

e. Sensitivity Analysis

A one percent change in the discount rate will have an impact on the present value of employee benefits liabilities and current service costs:

The sensitivity analysis is carried out using a method that extrapolates the impact of the defined benefit liability as a result of changes in the main assumptions that emerge at the end of the reporting period.

The sensitivity results above determine the individual impact on the defined benefit liabilities of each program at the end of the period.

In reality, each program depends on a number of other external factors that can cause the defined benefit liability to move both in the same direction and in the opposite direction, and the sensitivity of each program can change from time to time.

20. SHARE CAPITAL

Based on notarial deed no. 9 dated December 30, 2020 by Retno Hertyanti, S.H.M.H, in the statement of the decision of the general meeting of shareholders of PT Kota Satu Properti Tbk, there was an additional capital from mr. Anton paid in by the Company amounting to Rp1,250,000,000. From the authorized capital of Rp. 131,250,000,000, the following has been placed and paid in:

Nama Pemegang Saham *Name of Shareholders*	30 September 2026 Jumlah Saham *Number of Share*	Seri Saham *Seri of Share*	Persentase *Percentage*	Jumlah Saham disetor *Paid of Shares*
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Raden Yohanes Kristian H.	238,502,400	A	17,35%	23,850,240,000
Leo Agung Vito W.	161.048.400	A	11,71%	16.104.840.000
Stefani Farida	141,611,100	A	10,30%	14,161,110,000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	240,088,100	A	17,46%	24,008,810,000
Anton Stefian	12.500.000	A	0,91%	1.250.000.000
Anton Stefian	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
Jumlah/ *Total*	**1.375.000.000**		**100,00%**	**131.250.000.000**

Laporan Kepemilikan saham
Direktur dan Komisaris

Nama	Jabatan	Jumlah Kepemilikan saham	Presentase Kepemilikan
Arief Sugiyo	Komisaris Utama	1.200.000	0,09
Ibnu Dody Prayitno	Komisaris Independen	0	0,00
Momog Irnawan	Direktur Utama	0	0,00
Leo Agung Vito Wicaksana	Direktur	161.048.400	11,71

Nama Pemegang Saham *Name of Shareholders*	2025 Jumlah Saham *Number of Share*	Seri Saham *Seri of Share*	Persentase *Percentage*	Jumlah Saham disetor *Paid of Shares*
PT Kota Satu Indonesia	456.250.000	A	33,18%	45.625.000.000
Raden Yohanes Kristian H.	238.502.400	A	17,35%	23.850.240.000
Leo agung Vito W.	161.048.400	A	11,71%	16.104.840.000
Stefani Farida	99.689.600	A	7,25%	9.968.960.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ public (each under 5%)	282.009.600	A	20,51%	28.200.960.000
Anton Stefian	12.500.000	A	0,91%	1.250.000.000
Anton Stefian	125.000.000	B	9,09%	6.250.000.000
Jumlah/ *Total*	**1.375.000.000**		**100,00%**	**131.250.000.000**

21 TAMBAHAN MODAL DISETOR / *21. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL*

	2026	2025	
Saldo awal	(12.235.280.118)	(12.235.280.118)	*Beginning balance*
Saldo akhir	**(12.235.280.118)**	**(12.235.280.118)**	***Ending balance***

22. PENDAPATAN / *22. REVENUES*

	30 Sept 2026	30 Sept 2026	
Penjualan Properti:			*Property Sales:*
Rumah tinggal	12,373,260,750	3,976,170,212	*Residential houses*
Rumah toko			*Shop houses*
Sub jumlah	12,373,260,750	3,976,170,212	*Sub total*
Pendapatan Hotel:			*Hotel revenues:*
Kamar	9,208,057,119	9,399,525,182	*Rooms*
Makanan dan minuman	2,394,110,364	2,274,984,826	*Food and beverages*
Lain-lain	219,348,241	1,736,205,043	*Others*
Sub jumlah	11,821,515,724	13,410,715,051	*Sub total*
Jasa manajemen	903,880,062	1.008,942,982	*Management services*
Jumlah	**25,098,656,536**	**18.395.828.245**	***Total***

23. BEBAN POKOK PENJUALAN / *23. COST OF SALES*

	30 Sept 2026	30 Sept 2025	
Beban Pokok Penjualan Properti :			*Cost of Property Sales:*
Rumah tinggal	6,207,659,754	2,006,349,020	*Residential houses*
Rumah toko	-	-	*Shop houses*
Sub jumlah	6,207,659,754	2,006,349,020	*Sub total*
Beban Pokok Pendapatan Hotel:			*Cost of Hotel revenues:*
Langsung	2,107,562,718	2,824,826,161	*Direct*
Penyusutan	2,584,961,850	1,983,799,602	*Depreciation*
Departem	-		*Departemental*
ental	2,269,706,114	3,098,425,890	*Others*
Lain-lain			
Sub jumlah	6,962,230,682	7,907,051,653	*Sub total*
Beban Pokok Jasa Manajemen			*Cost of Management services*
Jumlah			***Total***
	13,169,890,436	**9.913.400.673**	

24. BEBAN PENJUALAN / *24. SALES EXPENSES*

	30 Sept 2026	30 Sept 2025	
Iklan dan promosi	307,890,549	278,819,192	*Advertising and promotions*
Komisi	294,095,243	161,321,557	*Comissions*
Perjalanan dinas dan transportasi	13,321,238	-	*Business travelling and transportations*
			Total
Jumlah	**615,307,030**	**440,140,749**	

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

	30 September 2026	30 September 2025	
Gaji dan tunjangan	5,835,622,237	5,369,696,954	*Salaries and allowances*
Penghapusan Piutang	-	-	
Imbalan kerja	995,679	-	*Employee Benefits*
Penyusutan dan amortisasi	337,455,804	412,844,596	*Depreciations and amortitations*
Jasa profesional	13,549,515	87,968,302	*Professional services*
Sewa	267,193,535	265,141,020	*Rent*
Pajak dan perijinan	454,124,005	380,992,230	*Tax and permits*
Kantor	558,633,678	485,165,008	*Office*
Pemeliharaan dan perbaikan	292,628,832	295,501,217	*Maintenance and repair*
Keamanan dan kebersihan	18,000,000	20,442,850	*Safety and cleanliness*
Jamuan dan representasi	32,891,763	23,886,013	*Entertaiment and representation*
Perjalanan dinas dan transportasi	381,214,964	405,582,052	*Travelling and transportations*
Asuransi	131,101,660	98,343,756	*Insurance*
Pelatihan	8,023,012	21,069,226	*Training*
Lain-lain	328,862,466	492,674,370	*Others*
Jumlah	**8,660,297,151**	**8.360.303.274**	***Total***

26. BEBAN KEUANGAN / *26. FINANCIAL EXPENSES*

	30 Sept 2026	30 Sept 2025	
Beban bunga	1,867,061,216	1,562,834,115	*Interest expenses*
Provisi	-	2.700.000	*Provision*
Beban administrasi bank	94,644,879	11,445,076	*Bank administration*
Jumlah	**1,961,706,095**	**1,576,979,191**	***Total***

27. LABA PER SAHAM / *27. GAIN PER SHARE*

	30 Sept2026	30 Sept2025	
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:			*Amount of profit used in the calculation of earnings per share*
Jumlah laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	801,603,597	(1,701,909,883)	*Amount of net income attributable to parent entity*
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	1.375.000.000	1.375.000.000	*Weighted average number of shares (in fully number of shares)*
Laba per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	**0.58**	**(1.24)**	*Earnings per share attributable to parent entity*

28. PENDAPATAN/BEBAN LAIN-LAIN BERSIH

Pendapatan (beban) lain-lain per 30 September 2026 sebesar 296.661.939

28. OTHER INCOME/(EXPENSE) NET

Other income (expenses) as of September 30, 2026 amounting to 296.661.939

29. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

29. FINANCIAL INSTRUMENTS

The following table presents the carrying amount and fair value of the Group's financial instruments that are recorded in the consolidated financial statements:

	30 September 2026		31 Desember 2025		
	Nilai tercatat/ *Carrying value*	Nilai wajar/ *Fair value*	Nilai tercatat/ *Carrying value*	Nilai wajar/ *Fair value*	
Aset keuangan					***Financial Assets***
Kas	2,552,784,956	2,552,784,956	4,891,916,030	4,891,916,030	*Cash*
Piutang usaha - pihak ketiga	3,905,688,375	3,905,688,375	4,710,074,435	4,710,074,435	*Trade receivables - third parties*
Piutang lain-lain	-	-			Other receivables
Pihak berelasi					Related parties
Pihak ketiga	1,736,051,633	1,736,051,633	713,639,332	713,639,332	Third parties
Jumlah	**8,194,524,964**	**8,194,524,964**	**10,315,629,796**	**10,315,629,796**	**Total**
Liabilitas keuangan					***Financial Liabilities***
Utang usaha - pihak ketiga	828,909,278	828,909,278	875,084,369	875,084,369	*Trade payables - third parties*
Utang lain-lain - pihak ketiga	484,796,478	484,796,478	784,603,055	784,603,055	*Other payables - third parties*
Utang bank	69,762,098,548	69,762,098,548	72,860,515,214	72,860,515,214	*Bank loan*
Uang muka penjualan	13,215,382,772	13,215,382,772	20,276,541,965	20,276,541,965	*Advance receivables*
Utang akrual	2,700,874,006	2,700,874,006	2,694,744,609	2,694,744,609	*Accrual*
Jumlah	**86,992,061,083**	**86,992,061,083**	**97,491,489,212**	**97,491,489,212**	***Total***

Nilai wajar didefinisikan sebagai total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki

Fair value is defined as the total where the instrument can be exchanged in short-term transactions between parties who wish and have adequate knowledge through

29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan yang dipaksakan atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi yang sewajarnya.

Kelompok Usaha menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.

Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2 dan 3. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

a. Kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan lancar lainnya, utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - uang jaminan pelanggan, utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun dan liabilitas imbalan kerja mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
b. Piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka dan jaminan yang diterima - jaminan pelanggan dan aset dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan.

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

a reasonable transaction, other than in forced sales or liquidation sales. Fair value is obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

The Group uses the following hierarchy to determine the fair value of financial instruments:

Level 1 : Fair value is measured based on quoted (unadjusted) prices in active markets for similar assets or liabilities.

Level 2 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fairvalue can be observed either directly or indirectly.

Level 3 : Fair value is measured based on valuation techniques, where all inputs which have a significant effect on fairvalue cannot be observed.

There are no financial instruments measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3. The methods and assumptions below are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

a. Cash, trade receivables, other receivables, other current financial assets, bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accrued costs, non-related related party payable, advances and guarantees received - customer security, long-term debt that is due in one year and employee benefits liabilities close to their carrying values because they are short-term.

b. Other receivables, due from related parties, long-term debt after deducting part due in one year, due from related parties, advances and guarantees received - customer guarantees and financial assets and liabilities other long term. The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably because there is no fixed payment date, so they are measured at cost.

29. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

c. Nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

d. Utang bank dan lembaga keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan utama Perusahaan terdiri dari utang bank dan lembaga keuangan lainnya, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, utang akrual, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang muka, liabilitas imbalan kerja dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya. Tujuan utama dari liabilitas keuangan adalah untuk meningkatkan permodalan Perusahaan dalam menunjang aktivitas operasi dan investasi. Perusahaan
memiliki beberapa jenis aset keuangan, seperti kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lancar dan tidak

29. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

c. Fair value of advances received - customer guarantees and other non-current financial assets is determined by discounting future cash flows using the applicable interest rates from observable market transactions for instruments with the same terms, credit risk and maturity.

d. Bank loans and other financial institutions is measured at amortized cost.

The Company's main financial liabilities consist of bank loans and other financial institutions, trade payables to third parties, other payables, accruals payable, non-trade related parties, advances, employee benefit liabilities and other long-term financial liabilities. The main objective of financial liabilities is to increase the capital of the Company in supporting operational and investment activities. The Company has several types of financial assets, such as cash, trade receivables, other receivables, accounts receivable from related parties

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES

lancar lainnya yang timbul langsung dari kegiatan usahanya
Risiko utama dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (termasuk risiko mata uang asing dan risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

non-business and other current and non-current financial assets arising directly from its business activities.
The main risks of the Company's financial instruments are market risk (including foreign currency risk and commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. Management review and approved policies for managing each of these risks are explained in detail as follows:

a. Risiko mata uang asing

Perusahaan tidak secara signifikan menggunakan mata uang asing karena hampir semua transaksi, aset dan liabilitas Perusahaan dalam mata uang rupiah.

Mata uang pelaporan Perusahaan adalah rupiah. Perusahaan menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing karena biaya pembelian impor atas peralatan dan perlengkapan gedung tetapi hal tersebut tidak material, sehingga risiko terhadap mata uang asing, seperti dolar Amerika Serikat tidak signifikan.

a. Foreign currency risk

The Company doesn't significantly use foreign currency because almost all transactions, business Company assets and liabilities are denominated in rupiah.

The Company's reporting currency is rupiah. The Company faces foreign exchange risk because of the costs of importing building equipment and supplies but this is not material, so the risks to foreign currencies, such as the United States dollar,are not significant.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

Perusahaan tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing. Apabila diperlukan, Perusahaan akan melakukan lindung nilai untuk mengurangi risiko terhadap risiko mata uang asing. Transaksi dalam mata uang asing selain dari yang berhubungan dengan operasional rutin dijaga pada tingkat minimum yang bisa diterima.

b. Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan proyek pembangunan, modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menunjukkan Perusahaan kepada nilai wajar risiko tingkat suku bunga. Perusahaan mengelola tingkat suku bunganya dengan cara mengkombinasikan antara pinjaman dengan suku bunga tetap dan mengambang.

c. Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini, saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk

mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih Untuk pelanggan yang gagal bayar terhadap property yang dibeli, maka Perusahaan tidak akan melakukan serah terima kepemilikan atas properti tersebut. Sedangkan untuk penyewa yang menunggak pembayaran uang sewa akan dipantau dari uang jaminan yang sudah diterima Perusahaan. Sehingga sebelum tunggakan menjadi lebih besar dari jaminan, perlu diambil tindakan, seperti pemutusan perjanjian sewa-menyewa dan menjadwalkan kembali pembayaran. Manajemen Perusahaan berpendapat tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)

The Company doesn't have a formal hedging policy for foreign exchange rates. If necessary, the Company will hedge to reduce the risk of foreign currency risk. Transactions in foreign currencies other than those related to routine operations are maintained at an acceptable minimum level.

b. Interest rate risk

The Company's interest rate risk mainly arises from loans for development project, working capital and investment purposes. Loans at various variable interest rates indicate the Company to the fair value of interest rate risk. The Company manages interest rates by combining loans with fixed and floating interest rates.

c. Credit risk

Credit risk faced by the Company comes from loans given to customers and tenants. To alleviate this risk, the balance of accounts receivable is monitored continuously to reduce the possibility of uncollectible receivables.

For customers who failed to pay against a property that was purchased, then the Company will not perform handover ownership of such property. As for tenants who rent arrears will be monitored from the deposit already received by the Company. So before the arrears became bigger than the warranty, needs to be taken actions, such as the termination of tenancy agreement and schedule a back payment. The Company's management is of the opinion that there is no significant concentration of risk on trade accounts receivable.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas, risiko kredit yang dihadapi Perusahaan timbul karena wanprestasi dan counter party. Perusahaan memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen kredit dengan risiko tinggi dan menempatkan kas dan setara kasnya hanya pada bank yang memiliki reputasi yang baik.

d. Risiko Likuiditas

Perusahaan mengelola profil likuiditasnya untuk dapat mendanai pengeluaran modalnya dan membayar utang yang jatuh tempo dengan menjaga kecukupan
kas dan setara kas, serta ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit berkomitmen yang cukup.

Perusahaan secara regular mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan pengelolaan utang dan piutangnya.

Sedapat mungkin, Perusahaan memperoleh pendanaan baik dari pasar modal dan lembaga keuangan dan saldo portofolionya dengan pendanaan jangka pendek untuk mencapai pembiayaan yang efisien.

31. INFORMASI SEGMEN

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam usaha real estat dan hotel.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen yang dilaporkan:

Pendapatan:
- Pengembang properti
- Perhotelan
- Lain-lain

30. THE PURPOSE OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND POLICIES (CONTINUED)

In relation to credit risk arising from other financial assets which include cash and cash equivalents, the credit risk faced by the Company arises due to defaults and counter parties. The Company has a policy of not placing investments in high-risk credit instruments and placing cash and cash equivalents only with banks and other financial institutions that have a good reputation.

d. Liquidity Risk

The Company manages liquidity profile to be able to fund its capital spending and pay matured debt by maintaining sufficient cash and cash equivalents, as
well as the availability of funding through committed credit facility amount.

The Company regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows and continues to maintain the stability of its liabilities and receivables management.

Wherever possible, the Company obtain funding either from the capital market and financial institutions and balances its portfolio with short-term funding in order to achieve an efficient financing.

31. SEGMENT INFORMATION

The Group is managed and classified in the real estate and hotel business.

The following is segment information based on reported segments:

Revenue:
- *Property developers*
- *Hospitality*
- *Others*

31. INFORMASI SEGMEN (LANJUTAN)

31. SEGMENT INFORMATION (LANJUTAN)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

The following is segment information by business segment:

30 September 2026

	Pengembang Properti/ *Property Developer*	Perhotelan/ *Hospitality*	Lain-lain / *Others*	Konsolidasi / *Consolidated*	
Pendapatan	12,373,260,750	11,821,515,724	903,880,062	25,098,656,536	*Revenue*
Laba kotor	6,165,600,996	5,533,868,532	229,296,572	11,928,766,100	*Gross profi*
Beban pajak final	(193,416,039)	-	(30,938,889)	(224,354,928)	*Final tax expense*
Penghasilan bunga	20,626,485	2,320,822	638,634	23,585,941	*Interest incom*
Beban keuangan	(668,230,005)	(1,288,786,162)	(4,689,927)	(1,961,706,095)	*Financial expense*
Laba sebelum pajak penghasilan	1,549,262,412	(727,671,054)	(34,242,581)	787,348,777	*Profit befor income tax*
Manfaat pajak penghasilan - bersih		403,700	-	403,700	*Income tax benefits net*
Rugi tahun berjalan	1,549,262,412	(727,267,354)	(34,242,581)	787,752,477	*Loss for the yea*
Informasi Lainnya					***Other Information***
Aset segmen	138,299,179,065	58,160,731,422	2,454,438,922	198,914,349,408	*Segmented Asset*
Liabilitas segmen	111,459,432,507	40,255,411,522	833,099,839	152,547,943,868	*Segmented Liabilitie*

30 September 2025

	Pengembang Properti/ *Property Developer*	Perhotelan/ *Hospitality*	Lain-lain / *Others*	Konsolidasi / *Consolidated*	
Pendapatan	3,976,170,212	12,233,515,348	2,186,142,685	18,395,828,245	*Revenues*
Laba kotor	1,969,821,192	5,852,978,620	659,627,760	8,482,427,572	*Operating profit/(loss)*
Beban pajak final	(137,640,678)	-	-	(137.640.678)	*Final tax expenses*
Penghasilan bunga	5,876,494	6,391,450	2,141,093	14,409,037	*Interest income*
Beban keuangan	(335,313,626)	(1,236,469,123)	(5,196,442)	(1,576,979,191)	*Financial expenses*
Laba sebelum pajak penghasilan	(2,017,149,998)	(108,894,734)	415,430,792	(1,710,613,939)	*Profit before income tax*
Manfaat pajak penghasilan - bersih	-	2,066,250	-	2,066,250	*Income tax benefits - net*
Rugi tahun berjalan	(2,017,149,998)	(106,828,483)	415,430,792	(1,708,547,688)	*Loss for the year*
Informasi Lainnya	-				***Other Informations***
Aset segmen	144,794,449,484	64,167,605,878	2,403,749,862	211,365,805,225	*Segmented Assets*
Liabilitas segmen	118,598,110,809	44,775,104,641	799,974,547	164,173,189,997	*Segmented Liabilities*

32. PERJANJIAN PENTING

a. Pada bulan Desember 2014, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode dari Desember 2014 - Januari 2018 dengan biaya sebesar Rp700.000.000.

   Pada bulan Januari 2018, KSPD memperpanjang perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang dengan Bapak Ikki Santoso Wirjosoekarto untuk periode Januari 2018 sampai dengan Januari 2019 dengan biaya sebesar Rp500.000.000.

b. Pada bulan Juli 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 - September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.

c. Pada bulan November 2018, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 sampai dengan 14 Desember 2024 dengan biaya sebesar Rp150.000.000.

d. Pada bulan Februari 2017, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2017 sampai dengan Februari 2019 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.

e. Pada bulan Juli 2017, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan Cantel Spa dan Salon untuk periode Juli 2017 sampai dengan September 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Yogyakarta dan 60% untuk Cantel Spa dan Salon.

f. Pada bulan Februari 2019, KSPD menandatangani perjanjian sewa lahan parkir Allstay Hotel Yogyakarta dengan Bapak Baulton Intan Pemago untuk periode Maret 2019 sampai dengan Februari 2021 dengan biaya sebesar Rp40.000.000.

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS

a. In December 2014, KSPD signed a lease agreement for the All Stay Hotel Semarang parking lot with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period December 2014 - January 2018 at a cost of Rp700.000.000.

In January 2018, KSPD extended the Allstay Hotel Semarang parking lease agreement with Mr. Ikki Santoso Wirjosoekarto for the period January 2018 to January 2019 at a cost of Rp500.000.000.

b. In July 2018, KSPD signed an agreement to lease the Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 - September 2021 at a cost of Rp250.000.000.

c. In November 2018, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Semarang parking lot Jl. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period from 15 December 2018 to 14 December 2024 at a cost of Rp150.000.000.

d. In February 2017, KSPD signed a lease agreement for Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period from March 2017 to February 2019 at a cost of Rp40.000.000.

e. In July 2017, KSPD signed an agreement with Cantel Spa and Salon for the period July 2017 to September 2018 with the division of spa sales 40% for Allstay Hotel Yogyakarta and 60% for Cantel Spa and Salon.

f. In February 2019, KSPD signed a lease agreement Allstay Hotel Yogyakarta parking lot with Mr. Baulton Intan Pemago for the period March 2019 to February 2021 at a cost of Rp40.000.000.

32. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)

g. Pada bulan Juli 2016, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka Jaya Bersama untuk periode Juli 2016 sampai dengan September 2018 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.

h. Pada bulan September 2018, KSPD menandatangani perjanjian kerjasama dengan CV Bayanaka JayaBersama untuk periode Juli 2018 – Juli 2020 dengan pembagian hasil penjualan spa 40% untuk Allstay Hotel Semarang dan 60% untuk CV Bayanaka Jaya Bersama.

i. Pada tanggal 1 Januari 2019, KSPD melalui Allstay Hotel Semarang dan Yogjakarta menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Kota Satu Manajemen.

j. Pada bulan Juli 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode Oktober 2018 - September 2021 dengan biaya sebesar Rp 250.000.000.

k. Pada bulan Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Semarang Stay Jl. Veteran No. 49 dengan Nyonya Reza Purnomo untuk periode 15 Desember 2018 - 14 Desember 2024 dengan biaya sebesar Rp 750.000.000.

l. Pada tanggal 30 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang Jl. Veteran No. 49 dengan Bapak Resa Purnomo untuk periode 2024-2028 dengan biayasebesar Rp 999.999.999

m. Pada tanggal 29 Januari 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa lahan parkir hotel All Stay Semarang Jl. Veteran No. 47 dengan Bapak Nicky Susanto Purwo untuk periode 2021-2028 dengan biaya sewa sebesar Rp777.777.777.

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS (LANJUTAN)

g. In July 2016, KSPD signed an agreement with CV Bayanaka Jaya Bersama for the period July 2016 to September 2018 with the distribution of spa sales 40%for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV Bayanaka Jaya Bersama.

h. In September 2018, KSPD signed an agreement with CVBayanaka Jaya Bersama for the period July 2018 -July 2020 with the division of spa sales of 40% for Allstay Hotel Semarang and 60% for CV BayanakaJaya Bersama.

i. On January 1, 2019, KSPD through Allstay Hotel Semarang and Yogjakarta signed a hotel management agreement with PT Kota Satu Manajemen

j. In July 2018, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo for the period October 2018 – September 2021 with a fee of IDR 250,000,000

k. In November 2018, the Company signed a parking space rental agreement for the All Semarang Stay hotel, Jl. Veteran No. 49 with Mrs. Reza Purnomo for the period 15 December 2018 – 14 December 2024 with a fee of IDR 750,000,000.

l. On December 30, 2020, the Company signed a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel Jl. Veteran No. 49 with Mr. Resa Purnomo for theperiod 2024-2028 for a fee of Rp 999,999,999.

m. On January 29, 2021, the Company entered into a parking space rental agreement for the All Stay Semarang hotel Jl. Veteran No. 47 with Mr. Nicky Susanto Purwo forthe period 2021-2028 with a rental fee of Rp. 777,777,777

33. KELANGSUNGAN USAHA

Perusahaan membukukan akumulasi kerugian sebesar Rp 75.092.414.203 per tanggal 30 September 2026. Rencana manajemen untuk menghadapi haltersebut dan memperbaiki kinerja adalah sebagaiberikut:

1. Melakukan efisiensi dan efektifitas di seluruh lini sembari memperbaiki kinerja manajemen dengan transformasi organisasi dan menyusun strategic house secara menyeluruh yang berorientasi performa serta didukung dengan pengembangan sistem teknologi informasi dan komunikasi
2. Mengurangi liabilitas
3. Menyewakan aset-aset non produktif agar menghasilkan recurring income
4. Melakukan kerjasama dengan investor untuk land bank growth yaitu pengelolaan lahan di area bisnis strategis untuk mengembangkan proyek proyek baru di bidang perumahan dan perhotelan.
5. Memperluas segmen pasar perumahan untuk pasar kelas menengah dan pasar kelas menengah ke bawah dengan meluncurkan tipe rumah baru dan inovasi pada design rumah yang menerapkan konsep green living
6. Mengembangkan peluang usaha penjualan bangunan second bekerjasama dengan pemilik property
7. Penerapan operation excellent tools (Balance score card dan model Risk management)

33. GOING CONCERN

The company recorded an accumulation loss of IDR 75.092.414.203 *as of September 30, 2026. Management's plan to deal with this and improve performance is as follows:*

1. *Perform efficiency and effectiveness in all lines while improving management performance through organizational transformation and compiling a strategic house that is performance oriented and supported by utilizing of information and communication technology systems*
2. *Reducing liabilities*
3. *Renting out non-productive assets in order to generate recurring income*
4. *Collaborating with investors for land bank growth and land management in strategic business areas to develop new projects in the property and hospitality business.*
5. *Expanding the housing market segment for the middle class market and lower middle class market by launching new types of houses and innovations in home designs that apply the concept of green living*
6. *Developing a business selling second-hand property in collaboration with property owners*
7. *Operation excellent tools application (Balance score card operation and risk management model*

34. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Laporan keuangan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 29 Oktober 2026.

34. COMPLETION OF FINANCIAL STATEMENTS

The financial statements have been completed and authorized for publication by the Board of Directors of the Company on October 29, 2026.