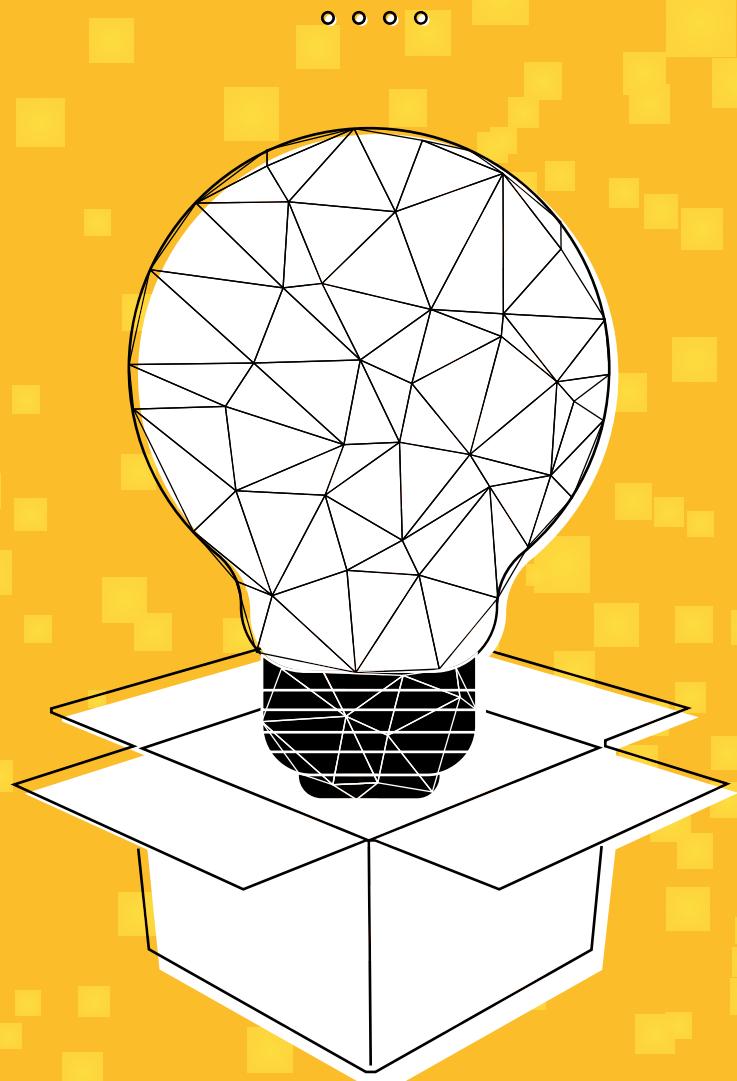




PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

POWER TO BREAKTHROUGH



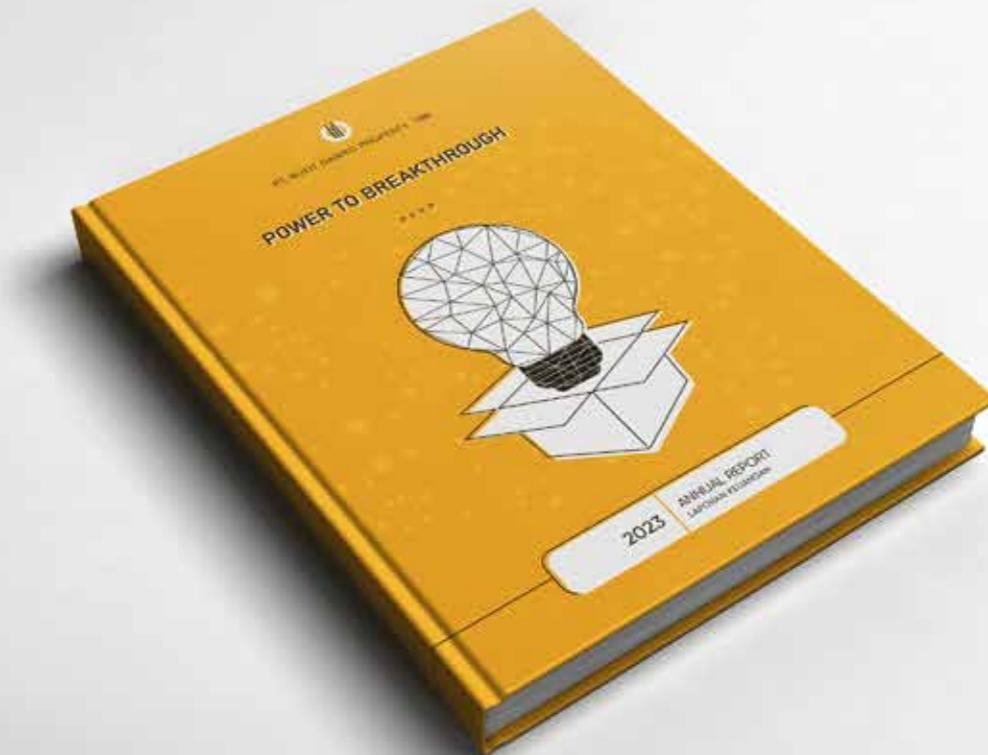
2023

ANNUAL REPORT
LAPORAN KEUANGAN



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

POWER TO BREAKTHROUGH



2023 LAPORAN KEUANGAN ANNUAL REPORT

In 2023 the Company managed to make a breakthrough in its business plan so that the company is able to grow strong over time, able to move in line with the market directions and continues to create added value for our stakeholders. The company continues to look for segments that have great prospects in the future, in which the role of digital will become increasingly significant in property decision-making and investment.

Pada tahun 2023 perusahaan berusaha melakukan terobosan dalam merancang strategi bisnis agar perusahaan mampu tumbuh kuat dari waktu ke waktu, mampu bergerak seiring arah pasar dan terus menciptakan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan kami. Perusahaan terus mencari segmen-segmen yang memiliki prospek besar di masa depan, yang mana peran digital akan makin signifikan dalam pembuatan keputusan dan investasi properti.

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENT



BAB		
01	Ikhtisar Kinerja 2023 <i>Summary of 2023 Performance</i>	04 Ikhtisar Keuangan <i>Financial Summary</i>
		07 Ikhtisar Kinerja Saham <i>Share Performance</i>
		09 Laporan Dewan Komisaris <i>Report of the Board of Commissioners</i>
		13 Laporan Direksi <i>Report of the Board of Directors</i>
BAB		
02	Profil Perseroan <i>Company Profile</i>	17 Visi dan Misi <i>Vision and Mission</i>
		19 Sekilas Perusahaan <i>Company at Glance</i>
		20 Kegiatan Usaha <i>Business</i>
		21 Proyek - Proyek <i>Projects</i>
		31 Struktur Organisasi <i>Organizational Structure</i>
		33 Struktur Perusahaan <i>Company Structure</i>
		34 Tentang Anak Perusahaan <i>About Subsidiaries</i>
		37 Susunan Dewan Perseroan <i>Board of Company Information</i>
		44 Informasi Korporasi & Pemegang Saham <i>Corporate Information & Shareholders</i>
		46 Lembaga Penunjang Pasar Modal <i>Capital Market Supporting Institution</i>
		47 Penghargaan <i>Awards</i>

BAB		
03	Analisis dan Pembahasan Manajemen <i>Management Discussion and Analysis</i>	51 Tinjauan Bisnis Umum <i>Business & Operational Review</i>
		51 Tinjauan Perekonomian 2023 <i>2023 Economic Overview</i>
		53 Strategi Pertumbuhan <i>Growth Strategy</i>
		55 Prospek usaha <i>Business Prospects</i>
		56 Tinjauan Pemasaran <i>Marketing Overview</i>
		56 Strategi Usaha <i>Business Strategy</i>
		57 Strategi Pemasaran & Penjualan <i>Marketing & Sales Strategy</i>
		59 Tinjauan Bisnis Unit Pendukung <i>Supporting Business Units Review</i>
		59 Teknologi Informasi <i>Information Technology</i>
		60 Sumber Daya Manusia <i>Human Resource Development</i>
		62 Analisis Laporan Posisi Keuangan <i>Financial Position Analysis</i>
BAB		
04	Tata Kelola Perusahaan <i>Good Corporate Governance</i>	69 Prinsip Tata Kelola Perusahaan <i>Principles of Good Corporate Governance</i>
		70 Rapat Umum Pemegang Saham <i>General Meeting of Shareholders</i>
		75 Komite Audit <i>Audit Committee</i>
		77 Komite Nominasi & Remunerasi <i>Remuneration</i>
		78 Departemen Audit Internal <i>Internal Audit Department</i>
		81 Sekretaris Perusahaan <i>Corporate Secretary</i>
		83 Manajemen Resiko <i>Risk Management</i>
		86 Komite Pemantau Risiko <i>Risk Monitoring Committee</i>
		87 Sistem Pengendalian Internal <i>Internal Control System</i>
		88 Kepatuhan & Kebijakan Pelaporan Pelanggaran <i>Compliance & Whistleblowing Policy</i>
		88 Perkara penting yang sedang dihadapi perusahaan <i>Material Litigations Faced by the Company</i>
		89 Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran <i>Violation Reporting Guidelines System</i>
BAB		
05	Tanggung Jawab Sosial Perusahaan <i>Corporate Social Responsibility</i>	92 Nilai-Nilai Perseroan <i>Company Values</i>
		93 Budaya Perusahaan <i>Corporate Culture</i>
		95 Rujukan Keberlanjutan <i>Sustainability Reference</i>



IKHTISAR KINERJA 2023

Performance Highlights

IKHTISAR KEUANGAN FINANCIAL HIGHLIGHTS

Pendapatan Usaha *Operating Revenues*

2021	23,4
2022	26
2023	31,2

Pendapatan Lain-Lain *Other Revenues*

2021	0,94
2022	1,64
2023	0,76

Beban Usaha *Operating Expenses*

2021	18,7
2022	19,5
2023	22,7

Rugi / Laba Bersih *Net Loss / Profit*

(36,2)	2021
(33)	2022
(34,5)	2023

(dalam miliar rupiah
in billion rupiahs)

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

KEY FINANCIAL DATA HIGHLIGHTS

LAPORAN LABA RUGI	2021	2022	2023	GROWTH	PROFIT AND LOSS STATEMENT
Pendapatan	23.401	26.035	31.211	19,88%	Revenues
Laba / (Rugi) Kotor	(10.578)	(7.707)	(7.368)	4,40%	Gross profit / (Loss)
Laba / (Rugi) Sebelum Taksiran Penghasilan (Beban) Pajak	(35.988)	(32.926)	(34.188)	(3,83%)	Profit / (Loss) before Provision for Tax Income (Expenses)
Laba / (Rugi) Tahun Berjalan	(36.260)	(33.007)	(34.594)	(4,81%)	Profit / (Loss) for the Year
Laba / (Rugi) Per Saham	(4,83)	(4,39)	3.256	1150,32%	Profit / (Loss) per Share
Keuntungan / (Kerugian) Aktuarial atas Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	1.493	(310)	(34.591)	(4,81%)	Actuarial Gain / (Loss) on Employee Benefits Liability
Laba / (Rugi) Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada :					Profit / (Loss) of the Current Year Attributable to :
Pemilik Entitas Induk	(36.250)	(33.003)	(3,4)	17,07%	Owner of Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	(9,5)	(4,1)	(33.114)	0,58%	Non-Controlling Interest
Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada :					Total Comprehensive Income (loss) Attributable to :
Pemilik Entitas Induk	(34.757)	(33.308)	(23,5)	(139,80%)	Owner of Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	(9,10)	(9,8)			Non-Controlling Interest

NERACA	2021	2022	2023	GROWTH	BALANCE SHEET
Aset					
Kas dan Setara Kas	23.245	7.948	3.732	(53,04%)	Cash and Cash Equivalents
Piutang	1.101	1.845	3.463	87,70%	Trade receivables
Persediaan	52.208	52.258	49.314	(5,63%)	Inventories
Aset Tetap	3.881	3.082	2.392	(22,39%)	Fixed Assets
Investasi Properti	458.523	453.290	459.405	(1,35%)	Investment Property
Aset Lain-lain	4.267	4.317	4.374	1,32%	Other Assets
Jumlah Aset	543.225	756.499	758.238	0,23%	Total Assets
Liabilitas & Ekuitas					
Hutang Bank	0	0		(100%)	Bank loan
Uang muka pelanggan	77.186	76.719	76.387	(0,43%)	Sales Advance
Hutang lain-lain	224.875	237.182	265.933	12,12%	Other liabilities
Jumlah Liabilitas	327.575	343.253	376.331	9,64%	Total liabilities
Hak minoritas	-	-		-	Minority interest
Jumlah Ekuitas	446.563	413.245	381.907	(651%)	Total Stockholder's Equity
Rasio Keuangan					
Laba / (Rugi) terhadap Jumlah Aset	(4,68%)	(4,36%)	(4,56%)		Return on Assets
Laba / (Rugi) terhadap Ekuitas	(8,12%)	(7,99%)	(9,06%)		Return on Equity
Liabilitas tehadap Ekuitas	73,35%	83,06%	98,54%		Liability to Equity
Liabilitas terhadap Jumlah Aset	42,31%	45,37%	49,63%		Liability to Assets
Marjin Laba / (Rugi) Kotor	(45,20%)	(29,60%)	(23,61%)		Gross Profit / (Loss) Margin
Marjin Laba / (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(153,78%)	(126,47%)	(109,54%)		Pre-tax Profit / (Loss) Margin
Marjin Laba / (Rugi) Bersih	(154,95%)	(126,78%)	(110,84%)		Net Profit / (Loss) Margin
Rasio Lancar	76,11%	51,83%	15,75%		Current Ratio
Rasio Cepat	27,98%	11,49%	2,59%		Quick Ratio

(Rupiah ribuan)

(In Million Rupiah)

IKHTISAR

KINERJA SAHAM

SHARE PERFORMANCE

HASIL PERDAGANGAN SAHAM

Share Trading Performance

Kronologi Pencatatan Saham

Saham Perseroan dicatatkan dan mulai diperdagangkan pada tanggal 15 Juni 2007 di Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta) sejumlah 2.000.000.000 (dua miliar) lembar saham biasa atas dengan nilai nominal Rp. 100,- (seratus rupiah) setiap saham dengan harga perdana Rp. 120,- (seratus dua puluh rupiah) setiap sahamnya dan sejumlah 1.400.000.000 lembar waran dengan harga pelaksanaan Rp. 135,- (seratus tiga puluh lima) setiap warannya.

Jangka waktu pelaksanaan waran tersebut adalah 17 Desember 2007 sampai dengan 14 Juni 2010. Hingga 31 Desember 2018, jumlah penebusan waran sebanyak Rp. 1.290.527.282 lembar saham senilai Rp. 174.058.806.496,-

Pada tanggal 15 November 2019, Perseroan melaksanakan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan menerbitkan 683.000.000 (enam ratus delapan puluh tiga juta) lembar saham dengan harga pelaksanaan Rp 115,-. Pihak yang menjadi investor adalah PT. Primantara Wisesa Sejahtera yang telah menyertorkan dana sebesar Rp 78.545.000.000,- dan masih memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Perseroan mencatatkan Laba Per saham tahun 2022 sebesar Minus Rp 4.39 dibandingkan tahun 2021 sebesar minus Rp. 4.83. Berikut ini Pergerakan Harga Saham Per Kuartal Periode 2021 - 2022.

Listing of Stocks

Company's shares were listed and traded on June 15, 2007 at the Indonesian Stock Exchange (formerly Jakarta Stock Exchange) as much as 2,000,000,000 (two billion) ordinary shares with a nominal value of Rp. 100,- (one hundred rupiahs) each share, the issued price was Rp. 120,- (one hundred twenty rupiahs) each share and also as many as 1,400,000,000 warrants with the price of Rp. 135,- (one hundred and thirty-five rupiahs) each warrant.

The implementation period of the warrants was from December 17, 2007 until June 14, 2010. As of December 31, 2017, the number of Warrant redemption was as much as 1,290,527,282 shares equivalent to Rp. 174,058,806,496,-

On November 15, 2019, the Company implemented private placement by issuing 683,000,000 (six hundred eighty three million) shares at an exercise price of Rp 115,-. The party that became the investor was PT. Primantara Wisesa Sejahtera that has deposited funds in the amount of Rp. 78,545,000,000 and still has an affiliation with the Company.

The company recorded a Profit Per Share in 2022 of Minus Rp. 4.39 compared to 2021 of minus Rp. 4.83. Following are Shares Quarterly Performance Period 2021 - 2022.

2022

Kuartal Quarter	Terendah Lowest Price	Tertinggi Highest Price	Penutup Closing	Volume Volume	Jumlah Saham Beredar Number of shares outstanding	Kapitalisasi Pasar (Rp) Market Capitalization (Rp)
I	82	132	95	1,499,058,800	7,513,992,252	2,276,739,652,356
II	64	87	64	262,257,100	7,513,992,252	1,735,732,210,212
III	78	104	86	307,180,300	7,513,992,252	2,028,777,908,040
IV	72	107	87	1,088,786,200	7,513,992,252	1,953,637,985,520

2023

Kuartal Quarter	Terendah Lowest Price	Tertinggi Highest Price	Penutup Closing	Volume Volume	Jumlah Saham Beredar Number of shares outstanding	Kapitalisasi Pasar (Rp) Market Capitalization (Rp)
I	55	90	64	279,086,100	7,513,992,252	480,895,504,128
II	50	83	53	138,219,000	7,513,992,252	398,241,589,356
III	50	54	50	20,216,100	7,513,992,252	375,699,612,600
IV	50	88	51	671,456,300	7,513,992,252	383,213,604,852

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

REPORT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

SELURUH PEMANGKU KEPENTINGAN YANG KAMI HORMATI,

Atas nama BOC, saya menyampaikan apresiasi tertinggi kepada Direksi dan karyawan Perusahaan atas segala kerja keras dalam memacu kinerja pada tahun 2023 yang begitu menantang.

PENILAIAN TERHADAP KINERJA DIREKSI

Peran dan fungsi pengawasan merupakan tugas Dewan Komisaris, terutama dalam memberikan pandangan yang paralel dengan aspirasi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan. Hubungan kerja antara Dewan Komisaris dan Direksi dibangun melalui kesamaan pandangan untuk mencapai visi Perusahaan.

Dalam menjalankan langkah-langkah strategis pada tahun 2023, BOC menilai Direksi telah bekerja keras untuk meningkatkan kinerja Perusahaan di tengah kondisi perekonomian yang terdisrupsi. BOC melihat Direksi telah mampu berinovasi dan menghadirkan solusi-solusi terbaik untuk mengantisipasi dinamika yang terjadi di industri properti. BOC menilai inisiatif strategis oleh Direksi telah dilaksanakan sesuai dengan business plan yang disetujui.

ALL RESPECTED STAKEHOLDERS,

On behalf of the BOC, I would like to express my greatest appreciation to the Directors and employees of the Company for their hard work and efforts to drive performance in a challenging year.

ASSESSMENT OF THE DIRECTORS' PERFORMANCE

The role and function of oversight is the duty of the Board of Commissioners, especially in providing parallel views with the aspirations of shareholders and all stakeholders. The working relationship between the Board of Commissioners and the Board of Directors is built through a common view to achieve the Company's vision.

In carrying out strategic steps in 2023, BOC assesses that the Board of Directors has worked hard to improve the Company's performance amidst disrupted economic conditions. BOC notices that the Directors has been able to innovate and provides the best solutions to anticipate the dynamics that occurred in the property industry. BOC assesses that strategic initiatives by the Board of Directors have been carried out in accordance with the approved business plan.

Pencapaian kinerja Perseroan sepanjang tahun 2023 tentu tidak lepas dari terlaksananya rencana kerja yang dijalankan oleh Direksi. Atas inisiatif strategis tersebut, Perseroan berhasil membukukan pendapatan usaha sebesar Rp 31.211 miliar atau naik 19.88% dari tahun 2022 sebesar Rp 26.035 miliar. Jumlah pendapatan usaha Perseroan didominasi oleh pendapatan dari Pusat Perbelanjaan sebesar 58.06% sedangkan dari Perkantoran dan Gedung Apartemen masing-masing berkontribusi sebesar 22,24% dan 19,70%.

Dewan Komisaris menyadari, belum tercapainya target-target operasi, pemasaran dan keuangan yang tertuang dalam KPI korporat menjadi catatan penting atas kinerja korporasi secara keseluruhan. Namun demikian, keberhasilan Perusahaan dalam beradaptasi dengan dinamika pasar patut diapresiasi. Perusahaan mengubah strategi jangka pendek dan menengah seiring dengan bergesernya tren properti dan kebutuhan pasar.

Dengan melihat karakteristik generasi milenial saat ini yang menjadi salah satu penentu bisnis konsumsi di Indonesia, terutama melalui pendekatan konektivitas komunitas. Selain itu, perubahan gaya hidup setelah pandemi COVID-19 juga menuntut bisnis properti dan pusat perbelanjaan untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhan tersebut.

FUNGSI PENGAWASAN DEWAN KOMISARIS TERHADAP IMPLEMENTASI STRATEGI PERUSAHAAN

Dewan Komisaris melakukan Rapat Gabungan secara berkala setiap bulan. Dalam fungsi pengawasan, Dewan Komisaris bertugas memberikan persetujuan atas hal-hal yang dimintakan Direksi sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar. Dewan Komisaris melakukan pemantauan dan saran atas kinerja Perusahaan yang mengacu pada RKAP tahun 2023, berupa evaluasi kinerja pemasaran, operasional dan akuntansi dan keuangan; pencapaian kinerja proyek-proyek; pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan; termasuk dampak pasca pandemi COVID-19 baik terhadap bisnis Perusahaan maupun pelaksanaan operasi dan kegiatan perkantoran.

Efektivitas pengawasan dilakukan Dewan Komisaris melalui rapat, baik Rapat Internal maupun Rapat Gabungan dengan mengundang Direksi. Di sepanjang tahun 2023, Dewan Komisaris menggelar 6 kali rapat internal dan 12 kali Rapat Gabungan dengan Direksi.

The achievement of the Company's performance throughout 2023 cannot be separated from the implementation of the work plans carried out by the Board of Directors. Due to this strategic initiative, the Company managed to record operating revenues of IDR 31,211 billion, an increase of 19.88% from 2021 of IDR 26,035 billion. The Company's total operating revenues were dominated by revenue from Shopping Centers of 58.06% while from Offices and Apartment Buildings each contributed 22.24% and 19.70%.

The Board of Commissioners realizes that the operational, marketing and financial targets set forth in the corporate KPI have not been achieved, which is an important record of overall corporate performance. However, the Company's success in adapting to market dynamics should be appreciated. The company converts its short and medium term strategies along with the shifting property trends and market needs.

By looking at the characteristics of the current millennial generation which is one of the determinants of the consumption business in Indonesia, especially through the community connectivity approach. In addition, lifestyle changes after the COVID-19 pandemic also required property businesses and shopping centers to adapt to these needs.

THE BOC SUPERVISORY FUNCTION ON THE IMPLEMENTATION OF CORPORATE STRATEGY

The BOC holds Joint Meetings regularly every month. In the supervisory function, the BOC is tasked with giving approval on matters requested by the Board of Directors in accordance with the provisions of the Articles of Association. The BOC monitors and provides advice on the Company's performance referring to the 2023 RKAP, in the form of evaluating marketing, operational and accounting and financial performance; achievement of the performance of projects; implementation of Corporate Governance; including the post-pandemic impact of COVID-19 both on the Company's business and the implementation of office operations and activities.

The effectiveness of supervision is carried out by the BOC through meetings, both internal meetings and joint meetings by inviting the Directors. Throughout 2023, the BOC held 6 times internal meetings and 12 times Joint Meetings with the Directors.

PANDANGAN ATAS PROSPEK USAHA JANGKA PANJANG DAN TAHUN 2024

Perekonomian global masih terus menghadapi hantaman perlambatan hingga akhir tahun 2023. Adanya ancaman resesi global membuat sejumlah lembaga internasional memproyeksikan pertumbuhan ekonomi global berpotensi melambat di tahun 2024. Terjadinya disrupti rantai pasok akibat masih berlangsungnya gejolak geopolitik global dan volatilitas pasar keuangan global, prospek perekonomian nasional pada tahun 2024 diyakini tetap memiliki resiliensi untuk bertumbuh. Kami menganalisa bahwa konsumsi rumah tangga masih akan relatif stabil sehingga daya beli tetap terjaga.

Beberapa faktor yang harus diwaspadai pada tahun 2024 adalah tekanan inflasi yang dapat memicu kenaikan biaya produksi, pelemahan nilai tukar Rupiah, serta penurunan harga komoditas. Dalam jangka panjang, prospek industry properti masih menjanjikan dengan kuatnya konsumsi dan daya beli masyarakat yang didominasi oleh penduduk usia produktif. Selain itu, pembangunan infrastruktur yang masif akan mengakselerasi pertumbuhan ekonomi yang lebih merata.

BOC berharap Direksi dan seluruh jajarannya terus melanjutkan ekspansi dengan mempersiapkan manajemen risiko yang terukur. Peluang-peluang akan dicerna dengan sigap hingga meningkatkan pertumbuhan kinerja Perusahaan di masa mendatang.

PANDANGAN ATAS PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Dewan Komisaris senantiasa memastikan bahwa prinsip-prinsip GCG dijalankan secara disiplin di seluruh aspek bisnis Perusahaan, terutama dalam masa pandemi COVID-19.

Perusahaan menerapkan proses audit independen oleh akuntan publik atas laporan keuangan Perusahaan. Agar independensi akuntan publik terjaga, mekanisme penunjukan akuntan publik dilakukan hingga level persetujuan pemegang saham dalam RUPS. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat menciptakan proses audit yang lepas dari benturan kepentingan. Laporan keuangan teraudit yang telah disertai opini dari akuntan publik akan menjadi laporan dasar yang dapat mencerminkan kinerja Perusahaan yang telah disesuaikan dengan standar pelaporan keuangan yang berlaku di Indonesia dan dapat menjadi Perusahaan yang berkelanjutan dan bernilai tambah.

VIEW ON LONG-TERM AND 2024 BUSINESS PROSPECTS

The global economy will continue to face the brunt of the slowdown until the end of 2023. The threat of a global recession has made a number of international institutions project that global economic growth will potentially slow down in 2024. Supply chain disruptions have occurred due to ongoing global geopolitical turmoil and global financial market volatility, the prospects for the national economy in 2024 is believed to still have the resilience to grow. We analyze that household consumption will remain relatively stable so that purchasing power will be maintained.

Several factors to be cautious for in 2024 are inflationary pressures which can trigger an increase in production costs, a weakening of the Rupiah exchange rate, and a decline in commodity prices. In the long term, the prospects for the property industry are still promising with strong consumption and people's purchasing power which are dominated by people of productive age. In addition, massive infrastructure development will accelerate economic growth that is more equitable.

BOC hopes that the Board of Directors and all of its staff will continue to expand by preparing measurable risk management. Opportunities will be digested quickly to increase the Company's performance growth in the near future.

VIEWS ON THE IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The BOC always ensures that GCG principles are implemented in a disciplined manner in all aspects of the Company's business, especially during the COVID-19 pandemic.

The company implements an independent audit process by a public accountant of the company's financial statements. In order to maintain the independence of public accountants, the mechanism for appointing public accountants is carried out up to the level of shareholder approval at the AGM. The existence of this system is expected to create an audit process that is free from conflicts of interest. Audited financial reports that have been accompanied by an opinion from a public accountant will become a basic report that can reflect the Company's performance that has been adjusted to the applicable financial reporting standards in Indonesia and can become a sustainable and value-added Company.

Berdasarkan target program kerja tahun 2023, Komite Audit telah 100% melaksanakan seluruh target program kerja, dengan berbagai masukan dan rekomendasi yang penelaahan yang diberikan kepada Dewan Komisaris.

Selain itu menurut hasil evaluasi yang telah dilakukan, disimpulkan bahwa manajemen dan seluruh karyawan telah menerapkan GCG secara disiplin dan sesuai dengan regulasi OJK, BEI serta peraturan lainnya.

APRESIASI DAN PENUTUP

Sebagai penutup, BOC menyampaikan apresiasi kepada Direksi dan seluruh karyawan Perusahaan atas kinerja baik pada tahun 2023. Kami juga berterima kasih kepada para pelanggan, mitra bisnis dan seluruh pemangku kepentingan yang telah mendukung Perusahaan selama ini. Semoga hubungan dan dukungan yang positif dapat dipertahankan di masa yang akan datang sehingga kita semua dapat tumbuh bersama untuk menjadi lebih baik.

Based on the 2023 work program targets, the Audit Committee has 100% implemented all work program targets, with various inputs and recommendations for review provided to the Board of Commissioners.

In addition, according to the results of the evaluation that has been done, it is concluded that the management and all employees have implemented GCG in a disciplined manner and in accordance with OJK, IDX and other regulations.

APPRECIATION AND CLOSING

In closing, BOC expresses its appreciation to the Board of Directors and all employees of the Company for their good performance in 2023. We also thank our customers, business partners and all stakeholders who have supported the Company so far. Hopefully the positive relationship and support can be maintained in the future so that we can all grow together to be better.

Atas nama Dewan Komisaris,
On behalf of the Board of Commissioners,



Endang Lestari Pujiastuti
Komisaris Utama / President Commissioner

DEWAN DIREKSI

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

Yang kami hormati seluruh pemegang saham,

Mewakili Direksi dan seluruh jajaran PT Bukit Darmo Properti Tbk, izinkan saya menyampaikan laporan kinerja Perusahaan untuk tahun buku 2023. Pencapaian kinerja Perusahaan di tahun 2023 patut menjadi catatan penting bagi perjalanan ke depan, khususnya dalam menghadapi situasi yang masih diliputi ketidakpastian.

STRATEGI DAN KEBIJAKAN STRATEGIS

Di tahun 2023, Direksi telah merumuskan strategi dengan mempertimbangkan berbagai faktor baik eksternal, baik kondisi perekonomian, pergeseran minat konsumen, tingkat persaingan maupun faktor internal seperti sumber daya manusia, pendanaan dan proses bisnis yang diperlukan. Atas pertimbangan tersebut, Perseroan mengambil kebijakan strategis berikut:

- Melakukan perubahan nama Lenmarc menjadi Fairway Nine, serta melaksanakan peremajaan bangunan Lenmarc Mall, yaitu renovasi dan menambah area outdoor. Perseroan meyakini, tingkat pendapatan akan meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah kunjungan.
- Mengadakan berbagai event yang dapat menarik minat pengunjung.
- Bekerja sama dengan Hyatt Centric dalam pembangunan dan pengoperasian hotel bintang 5, Hyatt Centric West Surabaya (HCWS).
- Menjalankan strategi Marketing yang agresif dalam upayanya untuk meningkatkan Penjualan maupun sewa atas Persediaan unit Apartemen & Perkantoran.
- Melakukan Diversi usaha melalui anak Perusahaannya.
- Rebranding the name of Lenmarc into Fairway Nine, Rejuvenating the Lenmarc Mall building, namely renovating and adding an outdoor area. The company believes that the level of income will increase along with the increase in the number of visits.
- Organize various events that can attract visitors.
- Collaborating with Hyatt Centric in the construction and operation of a 5 star hotel, Hyatt Centric West Surabaya (HCWS).
- Carry out an aggressive marketing strategy in an effort to increase sales and rental of supply of apartment and office units.
- Doing business diversification through its subsidiaries.

PERAN DIREKSI DALAM PERUMUSAN STRATEGI DAN KEBIJAKAN STRATEGIS

Dengan situasi dan dinamika perekonomian global, Kami berupaya merumuskan berbagai kebijakan strategis mencakup strategi penguatan korporasi dan strategi pengembangan bisnis. Dalam merumuskan strategi dan kebijakan strategis Perusahaan, Direksi mempertimbangkan berbagai faktor baik eksternal maupun internal. Perumusan strategi dibahas dalam rapat internal secara reguler yang dihadiri oleh Direksi dan BOC.

Dear Shareholders and Stakeholders,

On behalf of the Board of Directors and all levels of PT Bukit Darmo Properti Tbk, allow me to present the Company's performance report for the 2023 financial year. The Company's performance achievements in 2023 should be an important note for the journey ahead, especially in the face of a situation that is still filled with uncertainty.

STRATEGY AND STRATEGIC POLICIES

In 2023, the Board of Directors has formulated a strategy taking into account various external factors, both economic conditions, shifts in consumer interest, level of competition and internal factors such as human resources, funding and required business processes. Based on these considerations, the Company adopted the following strategic policies:

Melalui rapat reguler, Direksi berdiskusi dan meminta masukan dari BOC terkait rencana strategis yang akan diambil oleh Perusahaan.

PENCAPAIAN PERUSAHAAN TAHUN 2023

Indonesia adalah salah satu negara yang mampu tumbuh di tengah badai resesi dan tren perlambatan pertumbuhan ekonomi global. Namun BPS melaporkan perekonomian Indonesia mampu tumbuh sebesar 5,05% (yoY) pada tahun 2023. Pertumbuhan ekonomi Indonesia didorong oleh pertumbuhan positif seluruh sector usaha dan masih terjadi di segmen komersial, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada tahun 2023 tumbuh 1,91% (yoY). Kenaikan permintaan terjadi di seluruh segmen terutama untuk kategori convention hall, hotel dan apartemen sewa. Hal ini ditopang oleh kenaikan permintaan penyelenggaraan MICE, termasuk acara internasional yang diselenggarakan di Indonesia.

Through regular meetings, the Board of Directors discusses and asks for input from the BOC regarding the strategic plans to be taken by the Company.

COMPANY ACHIEVEMENTS IN 2023

Indonesia is one of the countries that is able to grow amidst the storm of recession and the trend of slowing global economic growth. However, BPS reports that the Indonesian economy will be able to grow by 5.05% (yoY) in 2023. Indonesia's economic growth is driven by positive growth in all business sectors and this is still happening in the commercial segment, the Commercial Property Demand Index for the rental category in 2023 will grow by 1.91 % (yoY). The increase in demand occurred in all segments, especially in the convention hall, hotel and rental apartment categories. This is supported by the increase in demand for organizing MICE, including international events held in Indonesia.

Facing these opportunities and challenges, the Board of Directors conveyed an increase in the Company's financial performance. In 2023, the Company succeeded in increasing revenue by 19.88% compared to 2022, namely IDR 31 billion. This increase was caused by an increase in Retail Mall Income and Apartment Income which was driven by the progress of economic recovery which could increase people's purchasing power.

Menghadapi peluang dan tantangan ini, Direksi menyampaikan adanya peningkatan kinerja keuangan Perseroan. Pada tahun 2023, Perusahaan berhasil meningkatkan pendapatan sebesar 19,88% dibanding tahun 2022, yaitu Rp 31 miliar. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya peningkatan Pendapatan Retail Mall dan Pendapatan Apartment yang didorong oleh progres pemulihan ekonomi yang dapat meningkatkan daya beli masyarakat.

Beban Usaha yang meningkat berdampak pada meningkatnya Rugi bersih sebesar 3% menjadi minus Rp 34.18 miliar di tahun 2023. Naiknya Rugi bersih berkontribusi pada penurunan ekuitas menjadi sebesar Rp 381.90 miliar. Total aset sebesar Rp 758.238 miliar di tahun 2023, naik sebesar 0,23% dari tahun 2022 senilai Rp 756.499 miliar. Kerugian dialami Perseroan dikarenakan belum beroperasinya penuh pada unit usaha Retail Mall sehingga Pendapatan Perseroan belum meningkat maksimal.

PROSPEK USAHA JANGKA PANJANG DAN LANGKAH STRATEGIS TAHUN 2024

Situasi perekonomian global di tahun 2024 diprediksi masih akan dibayangi ketidakpastian. Melalui dokumen WEO yang dirilis IMF pada Januari 2024, perekonomian global tahun 2024 diprediksi hanya tumbuh 3,1%, tumbuh melandai dibandingkan pertumbuhan ekonomi tahun 2023. Di sisi lain, perekonomian Indonesia dalam RAPBN tahun 2024, Pemerintah Indonesia mencanangkan pertumbuhan perekonomian nasional sebesar 5,2%, yang terutama ditopang oleh gelaran Pemilu dan Pilkada. Transisi rezim tentunya akan memberikan gairah tersendiri bagi industri dan pelaku usaha. Di sisi lain, konsumsi pemerintah dan masyarakat atas pesta demokrasi tentunya akan menciptakan nilai tambah bagi pembentukan PDB nasional.

LONG TERM BUSINESS PROSPECTS AND STRATEGIC STEPS IN 2024

The global economic situation in 2024 is predicted to continue being overshadowed by uncertainty. According to the WEO document released by the IMF in January 2024, global economic growth in 2024 is forecasted to be only 3.1%, slowing down compared to the economic growth in 2023. On the other hand, in the Proposal of State Budget (RAPBN) 2024, the Indonesian government aims to achieve national economic growth of 5.2%, primarily supported by the General Election (Pemilu) and Regional Head Election (Pilkada). The transition of regimes will certainly bring its own excitement for the industry and businesses. Additionally, government and public consumption related to the democratic process will undoubtedly create added value for the formation of the national GDP.

Direksi menilai prospek industri properti tetap cerah seiring dengan pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun 2024 yang masih akan positif. Risiko ini dapat dimitigasi dengan menerapkan strategi perseroan dalam penyediaan produk inovatif yang memberikan nilai tambah maksimal kepada konsumen. Dalam jangka panjang, kami meyakini industri property masih memiliki prospek yang sangat cerah. Kami akan fokus pada pangsa pasar, yaitu Retail Mall Selain itu, Perseroan akan mengembangkan inovasi pemasaran produk melalui digital dan media sosial yaitu Instagram, Tiktok dan Youtube.

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Perusahaan terus menerapkan GCG secara konsisten dan dalam implementasinya, kami telah mensosialisasikan praktik GCG kepada seluruh karyawan di setiap unit usaha serta level manajemen. Sosialisasi ini dilakukan secara rutin agar seluruh anggota organisasi dapat menerapkannya dalam operasional sehari-hari. Dalam mengimplementasikan strategi Perusahaan, Direksi dibantu oleh Unit Internal Audit dan Unit Manajemen Risiko dan Keberlanjutan. Unit Internal Audit bertanggung jawab untuk memberikan masukan kepada Direksi mengenai pelaksanaan proses internal dan pengendalian strategi Perusahaan.

APRESIASI DAN PENUTUP

Dengan seluruh tantangan yang telah berhasil dilalui, izinkan Direksi mengucapkan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa dan Direksi menyampaikan terima kasih kepada seluruh pemegang saham dan investor atas kepercayaan yang telah diberikan. Direksi juga menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada Dewan Komisaris atas arahan dan kemitraan strategis dalam pengelolaan operasi dan bisnis Perusahaan. Demikian pula kepada regulator, pelanggan, pemasok, dan mitra usaha, Direksi mengucapkan terima kasih atas kerja sama yang telah tercipta. Kepada seluruh Insan Perusahaan, Direksi menyampaikan apresiasi setinggi-tingginya atas seluruh upaya untuk menjaga kelangsungan usaha Perusahaan di saat menghadapi tantangan yang luar biasa. Semoga perjalanan tahun 2023 akan menjadi momentum bagi Perusahaan untuk dapat merumuskan langkah yang tepat untuk dapat mewujudkan pertumbuhan hingga ke masa-masa yang akan datang.

Atas nama Dewan Direksi,
On behalf of the Board of Directors,



Hendar Sumampow
Direktur Utama / President Director

The Board of Directors assesses that the prospects for the property industry remain bright in line with national economic growth in 2024 which will still be positive. This risk can be mitigated by implementing the company's strategy in providing innovative products that provide maximum added value to consumers. In the long term, we believe the property industry still has very bright prospects. We will focus on market share, namely Retail Malls. Apart from that, the Company will develop product marketing innovations through digital and social media, namely Instagram, Tiktok and YouTube.

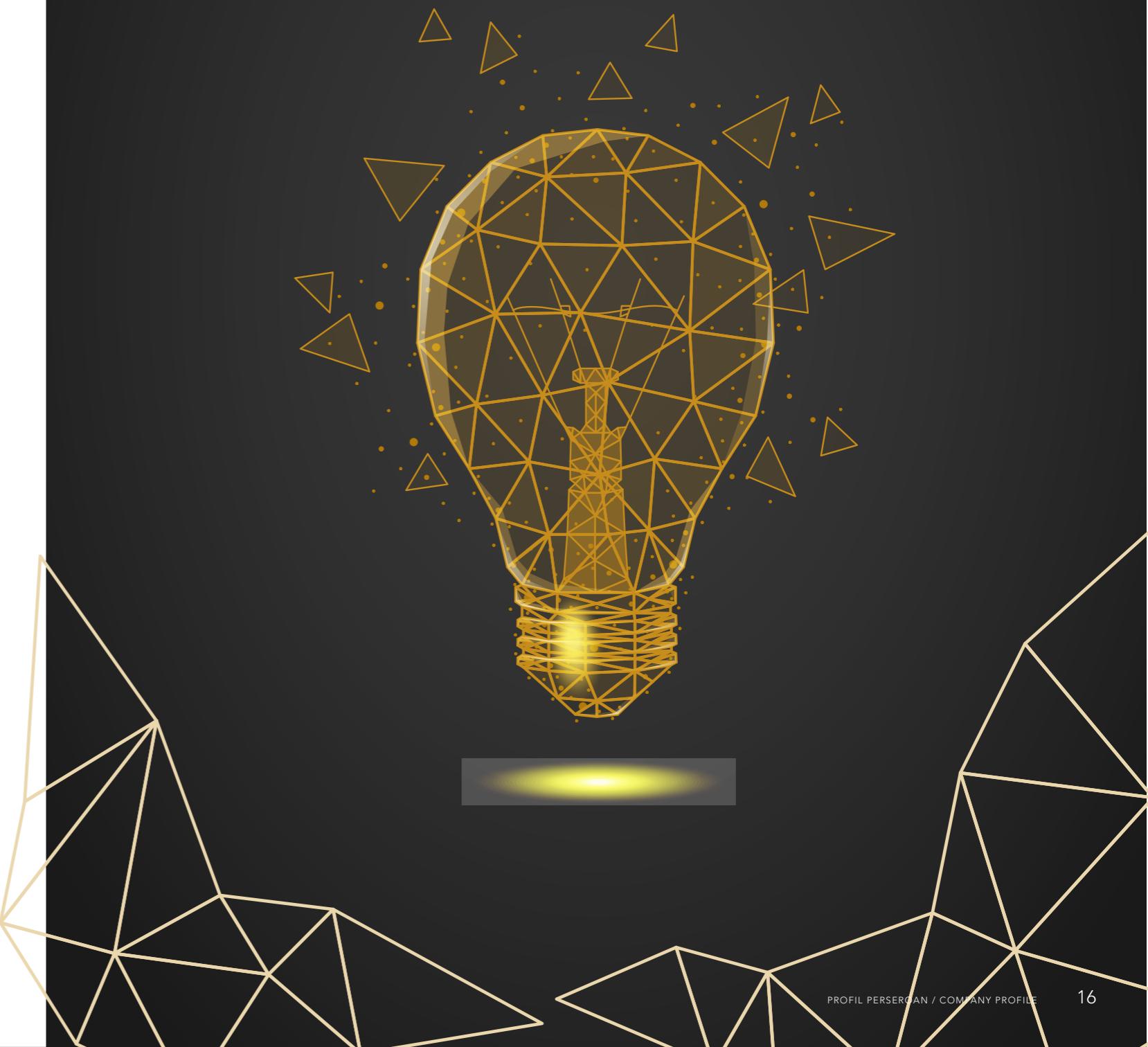
IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The company continues to implement GCG consistently and in its implementation, we have socialized GCG practices to all employees in every business unit and management level. This socialization is carried out regularly so that all members of the organization can apply it in their daily operations. In implementing the Company's strategy, the Board of Directors is assisted by the Internal Audit Unit and the Risk and Sustainability Management Unit. The Internal Audit Unit is responsible for providing input to the Board of Directors regarding the implementation of internal processes and controlling the Company's strategy.

APPRECIATION AND CLOSING

With all the challenges that have been successfully overcome, allow the Board of Directors to express gratitude to God Almighty and the Board of Directors would like to express their gratitude to all shareholders and investors for the trust they have given. The Board of Directors also expresses respect and gratitude to the Board of Commissioners for their direction and strategic partnership in managing the Company's operations and business. Likewise, the Board of Directors would like to thank regulators, customers, suppliers and business partners for the cooperation that has been created. To all Company Personnel, the Board of Directors expresses its highest appreciation for all efforts to maintain the continuity of the Company's business when facing extraordinary challenges. Hopefully the journey of 2023 will be a momentum for the Company to be able to formulate the right steps to realize growth into the future.

02 PROFIL PERSEROAN COMPANY PROFILE



VISI MISI PERSEROAN

THE COMPANY'S VISION AND MISSION

VISI
OUR VISION

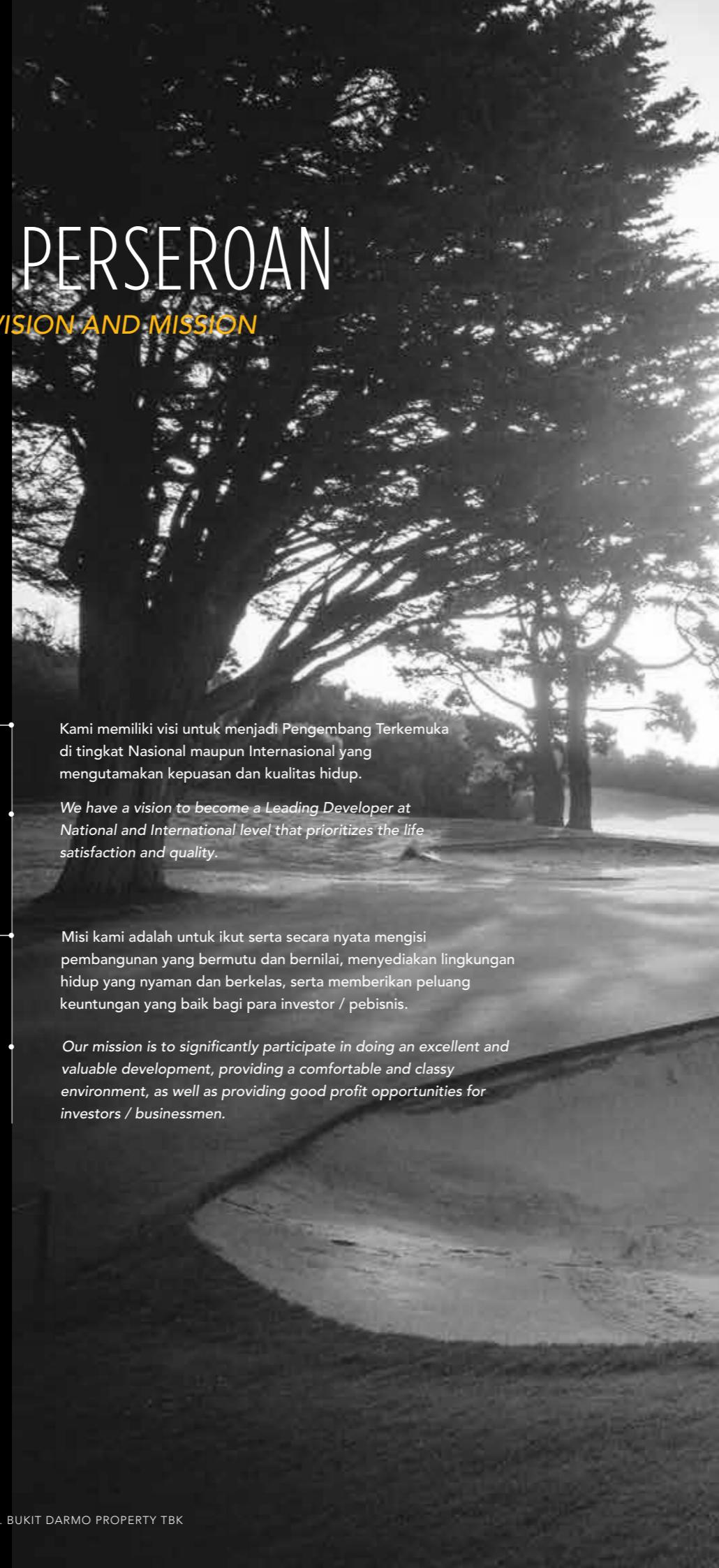
Kami memiliki visi untuk menjadi Pengembang Terkemuka di tingkat Nasional maupun Internasional yang mengutamakan kepuasan dan kualitas hidup.

We have a vision to become a Leading Developer at National and International level that prioritizes the life satisfaction and quality.

MISI
OUR MISSION

Misi kami adalah untuk ikut serta secara nyata mengisi pembangunan yang bermutu dan bernilai, menyediakan lingkungan hidup yang nyaman dan berkelas, serta memberikan peluang keuntungan yang baik bagi para investor / pebisnis.

Our mission is to significantly participate in doing an excellent and valuable development, providing a comfortable and classy environment, as well as providing good profit opportunities for investors / businessmen.



INFORMASI UMUM

GENERAL INFORMATION

Nama Perusahaan Company Name PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK	Domisili Domicile Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
---	--

Status Badan Hukum Legal Entity Status ► Perseroan Terbatas (PT) ► Limited Liability Company (PT) ► Perusahaan Terbuka (Tbk) ► Public Company (Tbk)	Tanggal Pendirian Date of Establishment 12 Juli 1989
---	---

Kode Saham Stock Code	Modal Ditempatkan dan Disetor Issued and Fully Paid-in Capital Rp. 751.399.225.200. 7.513.992.252 saham/shares	Modal Dasar Authorized Capital Rp. 1.200.000.000.000 12.000.000.000 saham/shares
-------------------------	--	--

Lokasi Location	KANTOR PUSAT / HEADQUARTERS	KANTOR OPERASIONAL / OPERATIONAL OFFICE	
	Jl. Tanah Abang III No. 6 Petojo Selatan – Gambir, Jakarta 10160 Telp : (62-21) 351 7007 Fax : (62-21) 351 7008	Jl. Mayjend Yono Soewoyo No. 9, Surabaya (Mal Lenmarc) Telp : (62-31) 731 8666	
	ANAK PERUSAHAAN SUBSIDIARY	ANAK PERUSAHAAN SENTRA MULTI UNGGUL SUBSIDIARY OF SENTRA MULTI UNGGUL	
	PT Sentra Multi Unggul Jl. Khairil Anwar No. 21 Darmo – Wonokromo, Surabaya 60241 Telp. : (62-31) 731 5555 Fax. : (62-31) 731 6666	PT Multi Unggul Sejahtera Utama Jl. Asemka No. 1 Pinangsia – Tamansari, Jakarta Barat Telp. : (62-21) 632 0070 Fax. : (62-21) 632 0070	PT Mitra Multi Unggul Jl. Bukit Darmo Golf Blok B. 1-02 Pradah Kalikendal – Dukuh Pakis, Surabaya 60226 Telp. : (62-31) 732 5555 Fax. : (62-31) 732 6666

Surel / E-mail corporatesecretary@bukitdarmoproperty.com	Situs web / Website www.bukitdarmoproperty.com
---	---

Nomor Induk Berusaha (NIB) Business License Number 9120105371412	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Taxpayer Identification Number 01.469.504.3-054.000	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Business License 503/1179.A/436.6.11/2014
---	---	--

SEKILAS PERSEROAN

COMPANY AT A GLANCE

Perseroan merupakan suatu Perseroan terbatas dengan nama PT. Adhibaladika yang didirikan berdasar hukum Negara Republik Indonesia dan berdomisili di Surabaya. PT. Adhibaladika didirikan dengan Akta No. 11 tanggal 12 Juli 1989 di hadapan Sugino Saputra, sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7737.HT.01.01-TH.89 tanggal 22 Agustus 1989. Didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 1376/1989 dan No. 1377/1989, keduanya tertanggal 4 Oktober 1989 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 tanggal 22 Desember 1989, Tambahan No. 3767.

Anggaran Dasar Perseroan diubah dalam rangka Penawaran Umum kepada Masyarakat, termasuk perubahan nama Perseroan menjadi PT Bukit Darmo Property Tbk. berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Adhibaladika (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No.27 tanggal 10 April 2007, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-04256 HT.01.04-TH.2007 tanggal 16 April 2007 dan telah diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. W7-HT.01.04-5178 tanggal 17 April 2007.

Anggaran Dasar Perseroan mengalami perubahan untuk disesuaikan dengan Undang-Uundang Nomor 40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bukit Darmo Property Tbk. No.3 tanggal 18 Agustus 2008 dibuat oleh Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan.

The Company is a limited liability company under the name of PT. Adhibaladika founded on the laws of the Republic of Indonesia and domiciled in Surabaya. PT. Adhibaladika was established based on the deed no. 11, dated July 12, 1989 in the presence of Sugino Saputra, in lieu of Budiarti Karnadi, SH, a notary domiciled in Jakarta, which has obtained the approval of the Minister of Justice of the Republic of Indonesia (now is a Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia) based on Decree No.C2-7737.HT.01.01-TH.89, dated August 22, 1989. Registered in the Registry Book of the Surabaya District Court No.1376/1989 and No. 1377/1989, both dated October 4, 1989 and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 102 dated December 22, 1989, Supplement No.3767.

The Company's Articles of Association was changed in order to the Public Offering, including the company's change of name into PT Bukit Darmo Property Tbk. Based on the Minutes Deed of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Adhibaladika (About the Change of all Articles of Associationin the Context of Correctional Stock) No.27, dated April 10, 2007, made by Mrs. Poerbaningsih Adi, SH., a notary in Jakarta, which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia byDecree No. W7-04 256-TH.2007 HT.01.04, dated April 16, 2007 and has been received and recorded in the database of Sisminbakum (Legal Administration System) of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. W7-HT.01.04-5178, dated 17 April 2007.

The Company's Articles of Association has been amended entirely in compliance with the corporate law No. 40 of 2007 and its implementing regulations by the Deed of the Meeting Statementof PT Bukit Darmo Property Tbk. No. 3, dated August 18, 2008 made by Anita Lucia Kendarto, SH, M.Kn., a notary in Pasuruan.

Dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-81528.AH.01.02. tahun 2008; tanggal 4 November 2008, serta telah diumumkan dalam Berita Negara No 1, tanggal 2 Januari 2009, Tambahan No. 264.

And was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-81528.AH.01.02. 2008; dated November 4, 2008, and published in the State Gazette No. 1, dated January 2, 2009, Supplement No. 264.

KEGIATAN USAHA BUSINESSES

Perseroan bergerak bidang pembangunan, pengembangan, perdagangan dan investasi. Dalam pelaksanaannya, kegiatan usaha yang dikelola Perseroan adalah sebagai berikut :

- Mendirikan dan menjalankan usaha di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi dan kawasan wisata serta fasilitas-fasilitas yang berkaitan;
 - Mendirikan dan menjalankan biro jasa seperti jasa promosi, pengelolaan, pemasaran, usaha jual beli tanah, bangunan - bangunan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi, dan kawasan wisata, termasuk restoran;
 - Mendirikan dan menjalankan usaha di bidang perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, perhotelan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi dan kawasan wisata-wisata, termasuk restoran, lapangan golf, beserta fasilitas terkait;
 - Mengoperasikan segala kegiatan dan usaha yang telah disebutkan diatas untuk mencapai tujuan Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia yang berlaku.
- The Company runs in the field of construction, development, trade and investment. In practice, the businesses operated by the company are as follows :*
- Establishing and operating business in construction and development of the housing, apartments, offices, shops, recreational parks and tourism destinations along with their related facilities;
 - Establishing and running service bureau such as promotion, management, marketing service, land selling and purchasing service, buildings, apartments, offices, shops, recreational parks, and tourism destinations, including restaurants;
 - Establishing and operating businesses in services of design, construction and maintenance of housing, hotels, apartments, offices, shops, recreational parks and tourism destinations, including restaurants, golf courses, along with the associated facilities;
 - Operating all activities and businesses listed above to achieve the company's goals in accordance with the valid laws of the Republic of Indonesia.

PROYEK PROYEK

PROJECTS

FAIRWAY NINE MALL



Fairway Nine Mall yang terletak di Surabaya Barat ini merupakan satu kesatuan bangunan vertikal dengan Kondominium The Adhiwangsa Golf Residence, Suite Hotel & Serviced Residence, Nine Boulevard dan Hotel Adhiwangsa Surabaya. Terdapat akses penghubung antara Mal dengan Apartemen dan Hotel untuk memudahkan penghuni Apartemen dan Hotel berkunjung ke Mal. Pintu masuk utama Mal adalah melalui Jalan Bukit Darmo Boulevard, sedangkan pintu masuk utama Apartemen melalui jalan lingkungan Bukit Darmo Golf.

Fairway Nine Mall which is located in West Surabaya is an integral vertical building with Condominium, The Adhiwangsa Golf Residence Suite Hotel & Serviced Residence, Nine Boulevard and Adhiwangsa Hotel Surabaya. There is a joint access among the mall, apartement and hotels to facilitate the residents of the apartement and Hotel to visit the mall. The mall main entrance is through the street of Bukit Darmo Boulevard, while the main entrance of the apartement is through the neighborhood streets of Bukit Darmo Golf.

PERUBAHAN NAMA MALL

PT Bukit Darmo Property Tbk berusaha meningkatkan kinerjanya dengan melakukan langkah strategis yaitu dengan melakukan perubahan nama Lenmarc Mall menjadi Fairway Nine Mall yang mulai berlaku mulai tanggal 16 November 2023. Dalam kesatuan yang sinergis dengan bisnis perseroan, kami menggunakan angka Nine atau sembilan yang diharapkan membawa keberuntungan bagi perseroan. Selain itu, angka sembilan juga merupakan perwujudan dari beragamnya pilihan fasilitas dan tenant di Fairway Nine Mall.

THE MALL'S REBRANDING

PT Bukit Darmo Property Tbk is contriving to improve our performance by taking strategic steps, one of them is by rebranding the Lenmarc Mall to Fairway Nine Mall which applied from November 16, 2023. In synergistic unity with the company's business, We use the number Nine which is expected to bring good luck to the company. Apart from that, the number nine is also an embodiment of the diverse choice of facilities and tenants at Fairway Nine Mall.



PEREMAJAAN MALL

Pada tahun 2022 Perseroan memulai proyek untuk meremajakan interior - eksterior Mall. Tujuan Perseroan dengan membangun kembali tempat yang cocok dengan kegiatan komunitas. Orientasi Perseroan adalah untuk beradaptasi dengan perubahan desain dan menghadirkan ruang yang sesuai dengan visi dan harapan terkini pelanggan yaitu dengan memperkuat segmen target market anak muda milenial menengah keatas.

Dalam perancangan konsepnya, Fairway Nine Mall akan hadir sebagai satu-satunya mall yang memadukan area dan indoor dan outdoor secara harmonis dengan lapangan golf sebagai latar belakang. Perseroan mengadakan perombakan desain interior dan layout ruang pada area lantai dasar, lantai 2 dan 3. Ketiga lantai ini (sejumlah 60-70 persen) akan didominasi area food and beverage baik dalam ruang indoor - outdoor dan sisanya untuk retail dan fashion.

THE MALL'S REJUVINATION

In 2022 the Company started a project to rejuvenate the interior - exterior of the Mall. The Company's goal is to rebuild a place suitable for community activities. The Company's orientation is to adapt to design changes and present spaces that are in line with the customer's current vision and expectations namely by strengthening the target market segment of upper middle class of young millenials.

In the plan of the design concept, Fairway Nine Mall will emerge as the one and only mall that combines indoor and outdoor areas in harmony with a golf course as the main view. The company is carrying out an overhaul of the interior design and space layout on the ground floor, 2nd and 3rd floors. These three floors (60-70 percent) will be dominated by the food and beverage area, both indoor and outdoor, and the remain will be occupied for retail and fashion.

Memiliki luas 50.239 m² ini dirancang dengan desain modern minimalis. Keunggulan komparatif dibanding para kompetitor lainnya adalah penekanan pada tenancy mix yang beragam, unik dan yang memiliki brand awareness tinggi.

Fairway Nine Mall dengan wajah baru kami telah berhasil menggandeng tenant baru mulai dari Supermarket terlengkap di Surabaya dan hiburan yang menyenangkan di area sportainment untuk bowling dan billiard terbesar di Surabaya. Beberapa tenant baru dari Surabaya maupun Jakarta telah bergabung yaitu Market City, Excelso, Cork&Screw, Mille Billiard, Osteria Gia, TimeZone, Teazzi, KiddyCuts, Zuma dan lainnya. Selain itu, Perseroan juga bekerjasama dengan UK Petra Surabaya untuk mengadakan ruang perkuliahan prodi Bisnis dengan space 1.500 m². Dengan adanya aktivitas pendidikan di Mal, hal ini diharapkan akan menjadi captive market Fairway Nine Mall.

Mall menggunakan sistem sewa, jumlah tarif sewa tenant disesuaikan dengan harga sewa tenant kompetitor. Seluruh bangunan lantai Mal memiliki kemudahan transportasi berupa sistem eskalator dan lift kaca. Selain eskalator di setiap lantai dan 4 lift pengunjung, disediakan juga lift barang yang dapat memindahkan mobil untuk pameran otomotif dan underpass yang melewati bawah Jalan Bukit Darmo Boulevard yang menghubungkan dengan lahan yang ada di seberang lokasi Mall. Lahan tersebut juga bagian dari mall, digunakan untuk event dan konser musik.

Melalui program Dukungan Komunitas Perseroan turut berpartisipasi meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yang juga berdampak positif bagi citra Perseroan. Pada tahun 2023 Perseroan menyediakan platform bagi talenta lokal untuk terhubung dengan berbisnis dan meningkatkan peluang kerja dan kreativitas. Kami bekerjasama dengan Kyokushin Fighter Indonesia, Surabaya RC, Speak up, SCTV television station, Ayo Sehat untuk mengadakan berbagai acara komunitas seperti lomba, sosialisasi dan Program edukasi. Selain itu kami juga menyediakan wadah bagi berbagai kegiatan olahraga, Seperti Latihan skating, Wushu , Pencak silat, Taekwondo dan Karate.

The Mall has area of 50.239 m² and is designed with modern minimalist design. The comparative advantage over other competitors is its emphasis on diverse tenancy mix, which has a unique and high brand awareness.

Fairway Nine Mall with our new face has succeeded in partnering with new tenants such as the most complete supermarket in Surabaya and fun entertainment in the biggest sportainment area for bowling and billiards in Surabaya. Several new tenants from Surabaya and Jakarta have joined, namely Market City, Excelso, Cork&Screw, Mille Billiard, Osteria Gia, TimeZone, Teazzi, KiddyCuts, Zuma and others. Furthermore, the Company also collaborates with UK Petra Surabaya to hold lectures for the Business study program with a space of 1,500 m². With educational activities at the mall, it is expected that this will become a captive market for Fairway Nine Mall.

Lenmarc Mall marketing system is using the rental system, the rental rates are adjusted to the rental price of tenant competitors. The entire building of the mall has easy transportation systems such as escalators and glass elevators. In addition to escalators on each floor and 4 visitor lifts, Lenmarc Mall also provides freight elevator that can move the car for automotive and an underpass which passes the below part of Bukit Darmo Boulevard street that connect to the existing land in opposite of the mall. The land which is also part of the mall, is used for events and music concert.

Through the Community Support program, the Company participates in improving community welfare, which also has a positive impact on the Company's image. In 2023 the Company provides a platform for local talent to connect with businesses and increase job opportunities and creativity. We collaborate with Kyokushin Fighter Indonesia, Surabaya RC, Speak Up, SCTV television station, Ayo Sehat to hold various community events such as competitions, socialization and educational programs. In addition, we also provide a place for various sports activities, such as skate exercise, wushu, pencak silat, taekwondo and karate.



THE ADHIWANGSA GOLFVIEW RESIDENCE

The Adhiwangsa Golf Residence merupakan kondominium kelas atas yang terletak di Jalan Bukit Darmo Boulevard dengan luas sekitar 5,5 ha. Hingga akhir 2020, tingkat okupansinya telah mencapai ± 80% dengan strategi pemasaran penjualan unit maupun sewa dalam jangka waktu tertentu. Pengelolaan operasional dikelola langsung oleh manajemen The Adhiwangsa, bagian dari PT. Bukit Darmo Property Tbk.

Selain menawarkan kenyamanan dan keamanan ekslusif, tersedia pula pemandangan lapangan Bukit Darmo Golf yang hijau dan nyaman. Kondominium memiliki kualitas spesifikasi bangunan terbaik, begitu juga dengan fasilitas yang disediakan meliputi lift, private lobby untuk setiap 2 unit keatas, dilengkapi dengan sistem keamanan 24 jam serta sarana rekreasi dan olahraga yang lengkap yaitu kolam renang, playground dan pusat kebugaran.

The Adhiwangsa Golf Residence is an upscale condo which is located in Bukit Darmo Boulevard Street with an area of about 5.5 ha. At the end of 2020, the occupancy rate has reached ± 80% with sales marketing strategy as well as the rental unit within a certain period. Operational management is managed directly by the management of The Adhiwangsa, part of PT. Bukit Darmo Property Tbk.

In addition to offering exclusive comfort and security, there is also a view of the green and comfortable Bukit Darmo Golf. The Condominium was built with the best quality of building specifications. Facilities provided include elevators, private lobby for every 2 units above are equipped with 24-hour security system as well as leisure facilities and a fully equipped gym and a swimming pool and fitness center.

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENT



BAB		
01	Ikhtisar Kinerja 2023 <i>Summary of 2023 Performance</i>	04 Ikhtisar Keuangan <i>Financial Summary</i>
		07 Ikhtisar Kinerja Saham <i>Share Performance</i>
		09 Laporan Dewan Komisaris <i>Report of the Board of Commissioners</i>
		13 Laporan Direksi <i>Report of the Board of Directors</i>
BAB		
02	Profil Perseroan <i>Company Profile</i>	17 Visi dan Misi <i>Vision and Mission</i>
		19 Sekilas Perusahaan <i>Company at Glance</i>
		20 Kegiatan Usaha <i>Business</i>
		21 Proyek - Proyek <i>Projects</i>
		31 Struktur Organisasi <i>Organizational Structure</i>
		33 Struktur Perusahaan <i>Company Structure</i>
		34 Tentang Anak Perusahaan <i>About Subsidiaries</i>
		37 Susunan Dewan Perseroan <i>Board of Company Information</i>
		44 Informasi Korporasi & Pemegang Saham <i>Corporate Information & Shareholders</i>
		46 Lembaga Penunjang Pasar Modal <i>Capital Market Supporting Institution</i>
		47 Penghargaan <i>Awards</i>

BAB		
03	Analisis dan Pembahasan Manajemen <i>Management Discussion and Analysis</i>	51 Tinjauan Bisnis Umum <i>Business & Operational Review</i>
		51 Tinjauan Perekonomian 2023 <i>2023 Economic Overview</i>
		53 Strategi Pertumbuhan <i>Growth Strategy</i>
		55 Prospek usaha <i>Business Prospects</i>
		56 Tinjauan Pemasaran <i>Marketing Overview</i>
		56 Strategi Usaha <i>Business Strategy</i>
		57 Strategi Pemasaran & Penjualan <i>Marketing & Sales Strategy</i>
		59 Tinjauan Bisnis Unit Pendukung <i>Supporting Business Units Review</i>
		59 Teknologi Informasi <i>Information Technology</i>
		60 Sumber Daya Manusia <i>Human Resource Development</i>
		62 Analisis Laporan Posisi Keuangan <i>Financial Position Analysis</i>
BAB		
04	Tata Kelola Perusahaan <i>Good Corporate Governance</i>	69 Prinsip Tata Kelola Perusahaan <i>Principles of Good Corporate Governance</i>
		70 Rapat Umum Pemegang Saham <i>General Meeting of Shareholders</i>
		75 Komite Audit <i>Audit Committee</i>
		77 Komite Nominasi & Remunerasi <i>Remuneration</i>
		78 Departemen Audit Internal <i>Internal Audit Department</i>
		81 Sekretaris Perusahaan <i>Corporate Secretary</i>
		83 Manajemen Resiko <i>Risk Management</i>
		86 Komite Pemantau Risiko <i>Risk Monitoring Committee</i>
		87 Sistem Pengendalian Internal <i>Internal Control System</i>
		88 Kepatuhan & Kebijakan Pelaporan Pelanggaran <i>Compliance & Whistleblowing Policy</i>
		88 Perkara penting yang sedang dihadapi perusahaan <i>Material Litigations Faced by the Company</i>
		89 Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran <i>Violation Reporting Guidelines System</i>
BAB		
05	Tanggung Jawab Sosial Perusahaan <i>Corporate Social Responsibility</i>	92 Nilai-Nilai Perseroan <i>Company Values</i>
		93 Budaya Perusahaan <i>Corporate Culture</i>
		95 Rujukan Keberlanjutan <i>Sustainability Reference</i>

PENGHARGAAN & SERTIFIKASI

AWARDS & CERTIFICATION

Partnership Award Musicalicious with Music Chords pada 15 Juni 2014 untuk Lenmarc Mall

Partnership Award Musicalicious with Music Chords on June 15, 2014 to Lenmarc Mall



Industri Properti dan Real Estate Terbaik tahun 2013 dari "Bisnis Indonesia" untuk PT. Bukit Darmo Property Tbk.

Best Property and Real Estate Industry in 2013 from "Bisnis Indonesia" to PT. Bukit Darmo Property Tbk.

Penyelenggaraan Superchamp Robotic Competition pada 11 Mei 2014 untuk Lenmarc Mall

Implementation Superchamp Robotic Competition on May 11, 2014 to Lenmarc Mall



Penghargaan Utama sebagai Bangunan Hijau Kategori Mall dari Pemerintah Kota Surabaya untuk Lenmarc Mall

Outstanding Efforts as Green Building for Mall Category from Surabaya City Government to Lenmarc Mall

Penghargaan Museum Rekor-Dunia Indonesia atas Pembuatan Replika Pohon Natal Tertinggi dari Rangkaian Permen Tahun 2010 untuk Lenmarc Mall

Award from Indonesian World Record Museum in Highest Replica Making Christmas Tree of Candies Year 2010 to Lenmarc Mall



Penghargaan atas Partnership dalam acara oleh IVY School untuk Lenmarc Mall

Awards for Event Partnership from IVY School to Lenmarc Mall

Penghargaan Museum Rekor-Dunia Indonesia atas Penyelenggara Display Foto di dalam Mall dengan jumlah Terbanyak Tahun 2010 untuk Lenmarc Mall

Award from Indonesian World Record Museum in Implementation of The Most Display Photos on the Mall Year 2010 to Lenmarc Mall

Apresiasi atas Partisipasi dalam Acara #Beranigundul2017 oleh Yayasan Kasih Anak Kanker Indonesia untuk Lenmarc Mall

Appreciation of Sponsorship in #Beranigundul 2017 Event from Indonesia Care for Cancer Kids Foundation to Lenmarc Mall

Penghargaan atas partisipasi dalam Kejuaraan Nasional Karate Full Body Contact 2014 "Piala Pangkostrad I" pada 26 Januari 2014 untuk Bpk. Brasada Chandra (Lenmarc Mall)

Awards for participation in National Karate Championship 2014 Full Body Contact "Piala Pangkostrad I" on January 26, 2014 to Bpk. Brasada Chandra (Lenmarc Mall)



Penghargaan atas Partnership dalam Traditional Wushu, Taiji & Qigong Championship pada 21-23 November 2014 dari Walikota Surabaya untuk Lenmarc Mall

Awards for Partnership in Traditional Wushu, Taiji & Qigong Championship on November 21 - 23, 2014 from the Mayor of Surabaya to Lenmarc Mall

Penghargaan sebagai Partner Event Seminar "Bagaimana Strategi Memenangkan Pasar 2018" pada 4 Desember 2017 dari Smartfm untuk Lenmarc Mall

Award as Partner Event Seminar "Strategy to Win the 2018 Market" on December 4th, 2017 from Smartfm to Lenmarc Mall

Apresiasi terhadap L.V.R.I Kota Surabaya dalam Acara Hari Pahlawan 2017 dari Legiun Veteran Republik Indonesia kepada Lenmarc Mall

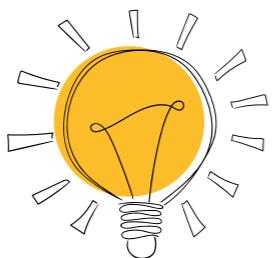
Appreciation of L.V.R.I Surabaya City in Heroes Day Event 2017 from Legion Veterans of the Republic of Indonesia to Lenmarc Mall

Penghargaan Utama sebagai Bangunan Hijau Kategori Mall dari Pemerintah Kota Surabaya untuk Lenmarc Mall

Outstanding Efforts as Green Building for Mall Category from Surabaya City Government to Lenmarc Mall



03 ANALISIS & PEMBAHASAN MANAJEMEN *MANAGEMENT DISCUSSION & ANALYSIS*



TINJAUAN BISNIS UMUM

BUSINESS & OPERATIONAL REVIEW

2023

TINJAUAN PEREKONOMIAN

ECONOMIC REVIEW

Perekonomian Global Global Economy

Keadaan makro ekonomi Global di tahun 2023 masih cukup bergejolak, dengan masih tingginya level inflasi, kenaikan suku bunga yang agresif dan guncangan geopolitik yang meningkatkan ketidakpastian. Mayoritas negara di dunia sudah mulai menerima COVID-19 sebagai penyakit endemik sehingga semakin melonggar kan perbatasan perjalanan termasuk Tiongkok dan hal ini membawa peningkatan positif pada mobilitas global yang kembali meningkat. Sepanjang tahun 2023, Bank Sentral Amerika Serikat telah menaikkan suku bunga selama beberapa kali yaitu pada Bulan Maret, Mei, dan Juli sebagai langkah untuk mengatasi inflasi serta berupaya untuk mempertahankan pertumbuhan ekonomi masing-masing negara.

Pertumbuhan ekonomi Global Tahun 2023 secara makro ekonomi berpotensi tumbuh 2,9% dan inflasi juga diprediksi mencapai level 5,8%, lebih tinggi dibandingkan periode sebelum pandemi. Risiko dan ketidakpastian global ini dipicu dinamika negara-negara lain yang berdampak ke global seperti meningkatnya ketegangan geopolitik pasca perang Rusia - Ukraina, berkembangnya konflik Palestina - Israel, dampak pengetatan kebijakan moneter, serta cuaca ekstrem.

Global macroeconomic situations in 2023 were quite volatile, due to the still high level of inflation, aggressive interest rate increases and geopolitical shocks which increase uncertainty. the majority of countries in the world have begun to accept COVID-19 as an endemic disease, thereby relaxing travel borders, including China, and this has brought a positive increase in global mobility which has increased again. Throughout 2023, Federal Reserve has raised interest rates several times, namely in March, May and July as a step to overcome inflation and strive to maintain economic growth in each country.

From a macroeconomic perspective, global economic growth in 2023 has the potential to grow by 2.9% and inflation is also predicted to reach a level of 5.8%, higher than the period before the pandemic. This global risk and uncertainty is triggered by dynamics in other countries that have a global impact, such as increasing geopolitical tensions after the Russia-Ukraine war, the development of the Palestine-Israel conflict, the impact of tightening monetary policy, and extreme weather.

Prospek Ekonomi Indonesia Indonesia Economic Prospects (IEP)

Secara garis besar, pertumbuhan ekonomi Indonesia Tahun 2023 mencapai 5,1%. Hal ini menunjukkan bahwa ekonomi Indonesia berhasil tumbuh kuat di tengah perlambatan ekonomi global. Namun, laju pertumbuhan tahun 2023 sedikit menurun dibandingkan dengan tahun 2022 yang dapat mencapai 5,3%.

Selain pertumbuhan ekonomi, beberapa kondisi makro ekonomi tahun 2023 yang patut disorot adalah inflasi Indonesia yang diprediksi mencapai 3,1% atau lebih baik dibandingkan dengan tahun 2022 yang mencapai 5,51%. Nilai tukar Rupiah secara rata-rata mencapai Rp15.255 per dolar Amerika Serikat (AS) atau di atas asumsi makro dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yaitu Rp14.800 per dolar AS, lifting minyak mencapai 614 ribu barel per hari dari yang ditargetkan 660 ribu barel per hari, dan lifting gas mencapai 985 ribu barel per hari dari yang ditargetkan 1.050 ribu barel per hari. Walaupun belum sesuai dengan asumsi dalam Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara (APBN) tahun 2023, ekonomi Indonesia termasuk dalam perekonomian negara-negara yang lebih baik kondisinya dibandingkan dengan negara lain.

Untuk pasar konstruksi Indonesia, kondisi pasar konstruksi mencatat adanya pertumbuhan dibandingkan tahun sebelumnya. Dalam RAPBN 2024, sektor Infrastruktur tumbuh 5,78% atau menjadi Rp 422,7 triliun, sedangkan data dari Konsultan BCI Asia menunjukkan bahwa pasar konstruksi Indonesia juga tumbuh 4,68% dari tahun 2023 atau menjadi Rp 349,2 triliun.

Pada 2024, pertumbuhan ekonomi diprakirakan meningkat dalam kisaran 4,7-5,5% didukung oleh permintaan domestik utamanya berlanjutnya pertumbuhan konsumsi, termasuk dampak positif penyelenggaraan pemilu, serta peningkatan investasi khususnya bangunan sejalan dengan berlanjutnya pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) termasuk Ibu Kota Nusantara (IKN). Sementara itu, kinerja ekspor diprakirakan belum kuat sebagai dampak ekonomi global yang belum kuat dan harga komoditas yang menurun. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya dari sisi permintaan domestik.

In Outlook 2023, Indonesia's economic growth in 2023 will reach 5.1%. This shows that Indonesia's economy is strong in the midst of the global economic slowdown. However, the growth rate in 2023 will decrease slightly compared to 2022, which could reach 5.3%.

Apart from economic growth, several macroeconomic conditions in 2023 that are highlighted are Indonesian inflation which is predicted to reach 3.1% or better compared to 2022 which reached 5.51%. the Rupiah exchange rate on average reached Rp 15,255 per United States (US) dollar or above the macro assumption in the State Revenue and Expenditure Budget (APBN), namely Rp14,800 per US dollar, oil lifting reached 614 thousand barrels per day from the previous figure which targeted at 660 thousand barrels per day, and Lifting Gas reached 985 thousand barrels per day from the target of 1,050 thousand barrels per day. Even though it is not yet in accordance with the assumptions in the 2023 State Budget and Revenue and Expenditure (APBN), the Indonesian economy is among the economies of countries that are in better condition compared to other countries.

For the Indonesian construction market, construction market conditions recorded growth compared to the previous year. In the 2024 RAPBN, the Infrastructure sector grew 5.78% to Rp 422.7 trillion, while data from BCI Asia Consultants shows that the Indonesian construction market also grew 4.68% from 2023 to Rp 349.2 trillion.

In 2024, Bank Indonesia projects higher economic growth in the 4.7-5.5% range, bolstered by domestic demand, particularly consumption ahead of the upcoming general election, and increasing investment, specifically building investment given the ongoing national strategic projects (PSN), including the new capital city (IKN) development. Meanwhile, subdued export performance is projected as a corollary of global economic moderation and lower international commodity prices. Bank Indonesia will continue strengthening macroprudential policy synergy with government fiscal stimuli to nurture economic growth, particularly on the domestic demand side.

2023 PROSPEK USAHA

BUSINESS PROSPECTS

Pasar properti Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia semakin menguat dan berkembang meski beberapa pengamat memprediksi pertumbuhan properti akan melambat dalam beberapa tahun mendatang. Hal ini ditandai tumbuhnya tiga sektor utama yakni ruang ritel, hotel dan perkantoran yang menopang pilar pertumbuhan tersebut. Surabaya adalah kota yang paling diincar oleh investor dan pengembang properti, baik nasional maupun mancanegara.

Kawasan paling potensial untuk hunian di Surabaya adalah di Barat dan Timur. Kawasan Timur Surabaya memiliki basis ekonomi yang kuat, karena dihuni oleh kelompok-kelompok pengusaha dan banyak pendatang dari Timur Indonesia yang sekolah di perguruan tinggi. Sementara di Barat adalah kawasan yang dikembangkan oleh pengembang-pengembang besar yang lebih mengedepankan gaya hidup dan lebih western. Sebagai gambaran, lapangan golf ada empat di Barat, sementara di Timur tidak ada.

Tren kebutuhan terhadap produk properti terus meningkat, bukan hanya terhadap produk hunian, seperti perumahan dan apartemen, tetapi juga terhadap ruang perkantoran, fasilitas komersial, pusat belanja, kawasan industri, maupun perhotelan. Pasar properti di Surabaya akan tumbuh pesat dan cepat. Ini adalah peluang pasar yang sangat besar dan sekaligus menjadi tantangan bagi Perseroan. Perseroan akan mampu tumbuh berkembang dan memenuhi kebutuhan pasar properti Surabaya yang tumbuh dinamis dan kian modern. Melalui survei keinginan pasar dan karakteristik lokasi usaha yang dimiliki Perseroan, prospek usaha Perseroan ditentukan dengan matang sehingga menjadi acuan Perseroan untuk menghasilkan produk yang lebih berkualitas dan sesuai dengan potensi pasar yang ada.

Surabaya property market as the second largest city in Indonesia is getting stronger and growing although some observers predict the growth of properties will decelerate in several years to come. It is marked with the growth of the three major sectors of the retail space, hotels and offices which sustains the pillars of growth. Surabaya is the city's most coveted by investors and property developers, both national and foreign.

The most potential area for residential neighborhood in Surabaya is in the West and the East. Surabaya East area has a strong economic base, because it is populated by groups of employers and many migrants from eastern Indonesia who study in college. While in the West area is developed by major developers that emphasize its lifestyle and more western. As an illustration, there are four golf courses in the West, while there is not even one in the East.

The property product demand trend continues to increase, not only for residential products, such as housing and apartments, but also for office space, commercial facilities, shopping centers, industrial areas, as well as hospitality. The property market in Surabaya will grow rapidly and quickly. This is a very big market niche and also a challenge for the Company. The Company will be able to develop and meet those needs of the property market in Surabaya that keep growing dynamic and modern. The Company set a plan for its business prospects through surveys of market demand and company's business locations characteristics, so that it could be the company's reference to produce a higher quality product and in order to align with existing market potential.

STRATEGI MENGATASI PANDEMI

STRATEGIES TO MITIGATE THE PANDEMIC

Dalam situasi pandemi Coronavirus Disease 2019 atau COVID-19 yang berdampak besar pada perekonomian mengharuskan Perseroan menerapkan beberapa langkah strategis yakni :

- Melaksanakan penghematan dalam penggunaan energi secara lebih efektif saat adanya penerapan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) oleh pemerintah.
- Melakukan negosiasi ulang atas perjanjian kerja dengan pihak yang berkaitan dengan operasional Perseroan.
- Menerapkan protokol kesehatan yaitu jarak sosial dan penggunaan masker yang mampu mencegah penyebaran virus dan menciptakan lingkungan yang sehat baik bagi para pekerja, penghuni, dan pengunjung.
- Menerapkan pengurangan jam kerja serta menyediakan hand sanitizer dan perlengkapan terkait lainnya dalam pencegahan penyebaran COVID-19.
- Melaksanakan prosedur pengecekan kesehatan kepada pengunjung mal dan meminimalkan penggunaan uang tunai dalam pembayaran transaksi.
- Mendukung program penghentian penyebaran COVID-19 oleh pemerintah dengan memberlakukan scan QR Aplikasi Peduli Lindungi untuk Check-In/Out pada pintu masuk mal.
- Support the government's program to stop the spread of COVID-19 by enforcing a QR scan of the Peduli Lindungi Application for Check-In/Out at mall entrances.

In the Coronavirus Disease 2019 circumstances or COVID-19 pandemic which has a major impact on the economy, requires the Company to implement several strategic steps, namely:



2023 STRATEGI PERTUMBUHAN

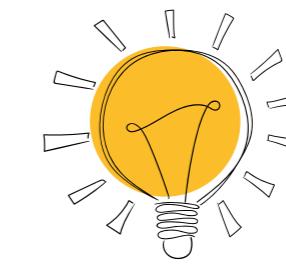
GROWTH STRATEGY

PT. Bukit Darmo Property meningkatkan kinerja Perseroan maka Perseroan menerapkan strategi yang tepat dan terarah, sesuai dengan tujuan serta Visi dan Misi Perseroan. Strategi tersebut dirangkum dalam pola pemasaran dan penerapan harga sewa, hal ini disebabkan pendapatan Perseroan berasal dari pendapatan penjualan dan sewa properti komersial, yang besarnya tergantung dari luas area yang dijual maupun disewakan sesuai dengan tarif sewa yang berlaku. Untuk menentukan harga sewa, Perusahaan umumnya mengacu pada harga sewa properti sejenis di lokasi tertentu, tren historis, ketersediaan area sewa, dan kondisi pasar. Penyewa dikenakan service charge untuk membiayai beban operasional, seperti biaya pemeliharaan, promosi, keamanan dan lainnya, serta biaya utilitas untuk pemakaian air, gas dan listrik, yang ditagih setiap bulan

PT. Bukit Darmo Property improve company's performance, the Company implements the right and directed strategy, in line with the company goals, and its Vision and Mission. The strategies are summarized in marketing pattern and pricing for rent, considering that Company's revenue derived by sale and lease of commercial properties, which depends on the area sold or leased and the prevailing rent. To determine rents, the Company generally refers to the similar property rental prices in certain location, historical trends, the availability of leased area, and market conditions. The Tenants are also subject to service charge to cover operating expenses, such as maintenance costs, promotional, security and other fees, as well as the utility cost for the use of water, gas and electricity, which is billed monthly.

BOD dan BOC PT Bukit Darmo Property, Tbk bersama Mr. David Udell, Group President for Hyatt Asia Pacific saat perjanjian kerja sama untuk pembangunan Hyatt Centric West Surabaya pada 14 September 2023.

BOD and BOC of PT Bukit Darmo Property, Tbk together with Mr. David Udell, Group President for Hyatt Asia Pacific during the cooperation agreement for the construction of Hyatt Centric West Surabaya on September 14 2023.



TINJAUAN PEMASARAN MARKETING REVIEW

2023 STRATEGI USAHA

BUSINESS STRATEGY

Dalam mewujudkan target Perseroan untuk menjadi pengembang yang terkemuka dan inovatif, Perseroan menetapkan strategi jangka pendek dan jangka panjang. Strategi jangka pendek Perseroan ditujukan untuk mempenetrasi The Adhiwangsa Golf Residence ke segmen apartemen kalangan atas, sehingga menarik pebisnis ritel terkemuka dunia untuk bergabung sebagai tenant Lenmarc Mall serta meningkatkan penjualan unit Nine Boulevard dan Apartemen Adhiwangsa.

Selain itu, Perseroan merancang Tower B sebagai Hotel yang dilengkapi Convention Hall dan Serviced Residence yaitu konsep MICE (Meeting, Incentive, Convention dan Exhibition) dengan segmen kelas atas. Integrasi antara Hotel, Mal, Apartemen dan Lapangan Golf bertaraf Internasional ini akan menjadi suatu daya tarik pelaku bisnis dalam meningkatkan aktifitas bisnis sekaligus menjadi sebuah hunian yang nyaman.

Perseroan juga melihat peningkatan harga properti di wilayah Surabaya Barat merupakan suatu peluang besar sehingga dalam strategi bisnisnya, Perseroan mendirikan SOHO (Small Office Home Office) yang dipasarkan dengan edisi terbatas.

Pada tahun 2023, Perseroan melakukan penandatanganan Memorandum of Understanding (MoU) bersama Hyatt Asia Pasific. Kesepakatan ini dilaksanakan untuk membangun dan mengoperasionalkan Hotel Hyatt Centric West Surabaya. Langkah strategis bisnis ini dilakukan untuk optimalisasi bangunan hotel sehingga dapat meningkatkan kinerja ke depannya.

In realizing the company's target to become a leading and innovative developer, the Company set a short-term and long term strategies. The company's short-term strategy's aimed at penetrating the Adhiwangsa Golf Residence apartment to the upscale segment as well as to attract the world's leading retail business to join as tenants in Lenmarc Mall and increasing sales units of Nine Boulevard and Adhiwangsa apartment.

Besides, the company designed the Tower B as Hotels which is equipped with Convention Hall and Serviced Residence, that is the concept of MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) for the upscale segment. The Integration among hotel, mall, Apartment and International standardized Golf Course will be an appeal for businessmen in improving their business activities as well be a comfortable dwelling.

The company also saw an increase in property prices in the area of West Surabaya as a big chance so that in its business strategy, the company set up a SOHO (Small Office Home Office) which is marketed with a limited edition.

In 2023, the Company signed a Memorandum of Understanding (MoU) with Hyatt Asia Pacific. This agreement was implemented to build and operate the Hyatt Centric West Surabaya Hotel. This strategic business step was taken to optimize the hotel building so that it can improve performance in the future.

Sedangkan dalam strategi jangka panjang, Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan :

- Pengembangan kawasan dan pembangunan proyek perkantoran, komersial dan hunian yang berkualitas.
- Menambah kepemilikan tanah strategis di kota-kota besar di Indonesia sehingga mampu memberi nilai tambah bagi para pemegang saham. Salah satunya dengan mengakuisisi tanah dan atau bekerjasama dengan pihak afiliasi tanah seluas kurang lebih 11 ha yang terletak di depan proyek Perseroan yang dalam pengembangannya akan didirikan Kawasan Bisnis Terpadu (Superblok Bukit Darmo City).
- Bekerjasama dengan pengelola Hotel profesional untuk meningkatkan kualitas pelayanan.

While for the long-term strategy, the Company has committed to implement :

- Area expansion and the development of high-quality office, commercial and residential projects.
- Adding the ownership of strategic land in major cities in Indonesia to provide additional value for our shareholders. One of them is by acquiring land and or in collaboration with affiliates land area of approximately 11 acres located in front of the Company's projects which in the development will be established an Integrated Business District (Bukit Darmo City Superblock).
- Working with a professional hotel operator to improve the quality of hospitality services.

• Merancang program marketing communication berupa serangkaian promosi, periklanan, pemasaran langsung, humas dan publisitas. Media promosi dengan efektivitas komunikasi tinggi yang digunakan Perseroan adalah melalui media billboard, iklan televisi dan media majalah terkemuka yang ditayangkan secara periodik.

• Perseroan mengadakan berbagai event dalam peluncuran produk hingga aktivasi produk, yaitu dengan mengadakan road show ke berbagai daerah di Indonesia dan mengadakan gathering dengan para tenant untuk memperkenalkan dan memperluas jaringan market dengan customer.

• Perseroan menjalin komunikasi secara langsung dengan customer sebagai stakeholder serta menjalin hubungan dengan media untuk meningkatkan citra dan reputasi.

• Perseroan mengadakan kerja sama dengan berbagai Bank demi mendukung sistem pembayaran terpadu sehingga memudahkan transaksi pelanggan. Perseroan juga bekerjasama dengan Bank Permata dan Bank BNI untuk pembelian kredit (KPA) unit Apartemen Adhiwangsa & Nine Boulevard.

• Penyediaan show unit The Adhiwangsa Golf Residence yang diperlengkapi dengan desain interior yang mewah sehingga calon customer memiliki engagement yang kuat dengan merk.

• Designing marketing communication program in the form of a series of promotion, advertising, direct marketing, public relations and publicity. The high communication effectiveness media campaigns which is used by the company are billboards, television commercials and through leading magazines which are broadcasted periodically.

The Company conducts various events in product launching until product activation, that is, by conducting road shows to various regions in Indonesia and gathering with the tenants to introduce and expand the market network to the customer.

The Company establishes direct communication with the customer as a stakeholder and also has media relations to boost the Company's image and reputation.

The Company cooperates with various Banks to support an integrated payment system so it can facilitate customer transactions. The company also cooperates with Bank Permata and BNI to purchase credits (KPA) Adhiwangsa apartment unit and Nine Boulevard.

Providing The show unit of The Adhiwangsa Golf Residence which is furnished with a luxurious interior design so that prospective customers have a strong engagement with the brand.

STRATEGI PEMASARAN & PENJUALAN

MARKETING & SALES STRATEGY

Perseroan mengelola strategi pemasaran pada target market dengan mengembangkan strategi dan kebijakan pemasaran Perusahaan (Market Existing maupun New Market) serta mengelola Brand Awareness Perusahaan dilingkup eksternal. Perseroan mengembangkan strategi pemasaran dengan menciptakan Customer Experience Excellence untuk memicu pertumbuhan pemasaran Perusahaan. Dalam memasarkan produknya, Perseroan memiliki strategi sbb :

- Bekerjasama dengan beberapa broker properti untuk membantu memasarkan unit-unit yang dijual atau disewakan di Nine Boulevard dan Apartemen Adhiwangsa.
- Bekerjasama dengan tenant-tenant terkemuka baik lokal, nasional maupun internasional sebagai daya tarik bagi kalangan menengah atas dan profesional muda. Selain itu menetapkan zoning sehingga tercapai tenancy mix yang menarik dan mendesain berbagai tema dalam tiap level dengan mini anchor yang elegan.
- The Company Collaborating with several property brokers to assist the units marketing to be sold or rented at Nine Boulevard and Adhiwangsa Apartments.
- Cooperating with the leading tenants either locally, nationally or internationally as an attraction for the upper middle class and young professionals. Also, setting a zoning in order to achieve an attractive tenancy mix and designing various themes in each level with an elegant mini anchor.

The Company manages the following target marketing strategies by developing Company marketing strategies and policies (Existing Market and New Market) as well as managing the Company's Brand Awareness externally. The Company develops a marketing strategy by creating Customer Experience Excellence to trigger the Company's marketing growth. The Company has the following strategy in product sales:

Lenmarc Mall

Jumlah lantai Number of floors	6
Area lantai kotor Gross Floor Area	100.554 m ²
Area yang Dapat Disewakan Net Rentable Area	54.340,96 m ²
Total Kapasitas Parkir Mobil Total Car Park Capacity	1869 lot
Rasio area komersial bersih terhadap parkir mobil Ratio net commercial area to car park	29 m ² : 1 lot

9 BLV

Jumlah lantai Number of Floors	35
Area lantai kotor Gross Floor Area	15.072 m ²
Area yang Dapat Dijual Saleable Area	15.072 m ²

The Adhiwangsa Golf Residence

Jumlah lantai Number of Floors	45
Area lantai kotor Gross Floor Area	46.550,24 m ²
Area yang Dapat Dijual Saleable Area	35.981 m ²

Suite Hotel & Serviced Residence

Jumlah lantai Number of Floors	36
Area lantai kotor Gross Floor Area	37.269,37 m ²
Area yang Dapat Dijual Saleable Area	29.418 m ²



TINJAUAN BISNIS PENDUKUNG

SUPPORTING BUSINESS UNIT REVIEW

TEKNOLOGI INFORMASI INFORMATION TECHNOLOGY

Teknologi Informasi merupakan bagian dari Perseroan yang berperan sebagai media antara Perseroan dengan masyarakat publik dan pemangku kepentingan lainnya. Perseroan menyadari pentingnya peranan IT (Information Technology) akan membawa dampak yang positif bagi perkembangan Perseroan jika dikelola secara baik.

Dari sisi management, IT merupakan komponen yang penting bagi Perseroan untuk melancarkan proses bisnis dan pengambilan keputusan manajerial. Ketersediaan data atau informasi akurat dapat membantu manajemen dalam pengambilan keputusan yang cepat dan tepat.

Beberapa tugas yang rutin dilakukan oleh departemen IT antara lain pemasangan program antivirus di setiap perangkat IT, merekomendasikan spesifikasi perangkat IT sesuai kebutuhan penggunaan, memperkuat jaringan instalasi kabel internet serta memilih software yang tepat bagi pengguna.

Media Sosial

Media sosial merupakan salah satu media marketing yang paling memudahkan bagi Perseroan untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat. Perseroan menggunakan dan mengelola media sosial dengan baik agar bisa memberikan kontribusi yang baik untuk perkembangan Perseroan.

Terkait hal tersebut, Bukit Darmo Property divisi Lenmarc Mall menggunakan beberapa media sosial sebagai media interaksi dengan masyarakat, meliputi :

Facebook

Twitter

Instagram

Information Technology is a part of the Company that acts as a medium between the Company with public community and other stakeholders. The Company realizes the importance of IT (Information Technology) role as a positive media for Company's development if managed properly.

In terms of management, IT is an important component for the Company to accelerate the business process and managerial decision making. The data availability or an accurate information can assist management in making a quick and appropriate decisions.

Several tasks regularly performed by the IT department among others are the installation of an antivirus program on each IT device, recommends the appropriate specification of IT equipment usage requirements, strengthen the network of internet cable installation and selecting the proper software for the user.

Social Media

Social media is one of the most marketing media that facilitates the Company to socially interact with the community. The Company uses and manages social media properly in order to give a good contribution for the Company's development.

Related to this, Bukit Darmo Property in Lenmarc Mall division uses multiple social media as an interaction medium with the community, include:

: lenmarc

: lenmarcmall

: lenmarcmall

Videotron

Perseroan menggunakan media videotron yang terletak di jalan raya Darmo Boulevard sebagai media promosi produk Perseroan dan tenant Lenmarc mall juga untuk menarik perhatian masyarakat dan investor.

Website

Perseroan memanfaatkan website sebagai salah satu media untuk memberikan informasi dan mengenalkan produk Perseroan. Beberapa website milik Perseroan yaitu:

www.bukitdarmoproperty.com
www.lenmarcmall.com

Videotron

The company uses videotron media which is located in Raya Darmo Boulevard highway as promotion media for company's product and Lenmarc Mall tenant also to attract public and investor attention.

Website

The Company uses website as a media to give information and introduce that company products. There are several websites belongs to the Company, namely:

SUMBER DAYA MANUSIA HUMAN RESOURCE DEVELOPMENT

Perseroan memahami bahwa Sumber Daya Manusia merupakan aset yang berharga sebagai salah satu faktor penentu untuk mencapai keberhasilan bisnis Perseroan. Oleh sebab itu, Perseroan merencanakan pengembangan berbasis kompetensi untuk meningkatkan produktivitas serta kualitas Sumber Daya Manusia.

Perseroan melaksanakan pengembangan melalui pemeliharaan dan pelayanan kesejahteraan bagi seluruh karyawan baik secara teknis fungsional maupun manajerial, untuk menjadikan perseroan diperkaya oleh SDM yang terlatih, bermotivasi tinggi serta memiliki loyalitas. Perseroan telah berkomitmen dalam pengembangan yang dilaksanakan pada tahun 2023 pada divisi antara lain :

- Divisi Shopping Mall

Selain program pelatihan dan seminar, Perseroan juga mengadakan acara pertemuan karyawan secara rutin guna membangun dan meningkatkan rasa kebersamaan, kekompakkan dan menambah semangat persahabatan yang erat dan saling mendukung antar bagian.

- Divisi Apartemen & 9BLV

Untuk para staf Apartemen dan 9BLV, Divisi SDM telah merancang program pelatihan yang lebih menekankan pada bagaimana merespon dengan cepat terhadap kebutuhan para penghuni Apartemen dan office tower, tentunya dengan tidak mengabaikan pelatihan dasar keamanan dan gawat darurat.

The Company understands that Human Resources is a valuable asset as one of the determining factors to achieve the company's success. Therefore, the Company plans to increase the competency-based development to increase the productivity and quality of human resources.

The company carries out the development through maintenance and welfare services for all employees both in the functional technical and managerial way,in order to make the company be enriched by trained, highly motivated and loyal Human Resources. The Company has been committed to the development since it was carried out in 2023 on related divisions, namely:

- Shopping Mall Division

In addition to training programs and seminars, Company also held a regular staff gathering to establish and enhance a sense of togetherness, solidarity and long lasting friendships as well as mutual support among divisions.

- Apartment and 9BLV Division

For the Apartment and 9BLV staffs, Human Resources Division has designed a training program that put more emphasis on how to respond quickly to the needs of the residents of the apartment and office tower, of course, by not ignoring basic safety and emergency training.

Komposisi Karyawan

Perseroan dan Anak Perusahaannya mempekerjakan karyawan tetap. Komposisi karyawan menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, dan jenjang usia adalah:

		JUMLAH	%
JENJANG PENDIDIKAN	EDUCATION LEVEL		
Pasca Sarjana/Sarjana	Phd / Master degree	34	39
Sarjana Muda & setingkat	Bachelor degree	6	7
SLTA & sederajat	Senior High School	48	55
SLTP & sederajat	Junior High School	0	0
Jumlah	Total	88	100

JENJANG MANAJEMEN	MANAJEMEN LEVEL		
Manajemen Senior	Senior Management	8	9
Manajemen Menengah	Middle Management	19	22
Staff	Staff	61	69
Jumlah	Total	88	100

JENJANG USIA	AGE LEVEL		
18 – 29 tahun	18 – 29 years	18	20
30 – 34 tahun	30 – 34 years	21	24
35 – 39 tahun	35 – 39 years	17	19
40 – 44 tahun	40 – 44 years	15	17
> 45 tahun	> 45 years	17	19
Jumlah	Total	88	100

MASA KERJA	WORKING PERIOD		
< 4 tahun	< 4 years	48	55
5 - 9 tahun	5 - 9 years	31	35
10 - 14 tahun	10 - 14 years	2	2
15 - 19 tahun	15 - 19 tahun	6	7
>20 tahun	>20 years	1	1
Jumlah	Total	88	100

PELATIHAN TRAINING

Tanggal Date	Agenda Theme	Penyelenggara Organizer	Peserta Participant
18 Des 2023	Pelatihan Pemadam Kebakaran Firefighting training	Manajemen Management	Staf Operasional dan Tenant Operational Staff and Tenants

Composition of Employees

The Company and its subsidiaries employ permanent employees. Composition of employees by education, management, and age levels are:

Kesejahteraan Sosial Karyawan

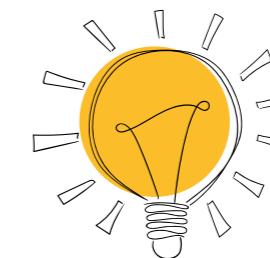
Dalam meningkatkan kesejahteraan sosial karyawan, Perseroan menerapkan berbagai sistem untuk menciptakan situasi yang kondusif seperti adanya sistem penghargaan bagi karyawan yang telah menunjukkan prestasi kerja berupa piagam dan / atau hadiah; Sistem kenaikan gaji minimal satu kali dalam setahun dengan besaran yang ditentukan berdasar penilaian kinerja dan pertimbangan dasar tingkat inflasi; serta penyediaan berbagai tunjangan dan fasilitas. Bentuk Tunjangan yang diberikan mencakup :

- Jamsostek meliputi jaminan pemeliharaan kesehatan, jaminan kecelakaan kerja, jaminan hari tua, jaminan kematian
- Tunjangan Hari Raya secara teratur tiap tahunnya
- Pengantian Biaya pengobatan
- Pemberian bantuan kedukaan bagi karyawan yang meninggal dunia atau jika ada keluarganya yang meninggal dunia
- Karyawan diberikan fasilitas rekreasi, olah raga, kesenian atau penyelenggaraan kegiatan rohani.

Employees' Social Welfare

In order to improve the social welfare of employees, the company implements a variety of systems to create a conducive situation such as the system of rewards for employees who have demonstrated good performance in the form of a certificate and / or gift ; Salary Increase system at least once a year with the amount that is determined based on the performance assessment and consideration on basic rate of inflation, as well as providing a range of benefits and facilities. Forms of benefit provided include;

- Social Security covers health insurance, accident insurance, retirement insurance, and life insurance
- Allowance on a regular basis every year
- Replacement Cost of treatment
- Providing grief support for employees who died or if there is a family who died
- Employees may be granted recreation facilities, sports, art or performing religious activities



ANALISIS LAPORAN KEUANGAN FINANCIAL POSITION ANALYSIS

PENDAPATAN REVENUE

Pada Tahun 2022, Perseroan berhasil membukukan pendapatan dengan pertumbuhan hingga 20 % menjadi Rp. 31.21 Milliar dibandingkan capaiannya sebelumnya Rp. 26,03 Milliar.

In 2022, the Company succeeded in recording revenue with growth of up to 20% to Rp. 31.21 billion compared to the previous year's achievement of Rp. 26.03 billion.

Pendapatan Mall di tahun 2023 sebesar Rp. 18.12 Milliar atau menurun sebesar Rp. 4.30 Milliar dari tahun 2022. Pendapatan Apartemen mengalami peningkatan 5.73 Milliar menjadi 6.14 Milliar pada tahun 2023. Pendapatan Gedung Perkantoran tercatat sebesar Rp. 6.941 Milliar atau mengalami kenaikan sebesar 117% dari tahun 2022.

Mall revenue in 2023 will be Rp. 18.12 billion or decreased by Rp. 4.30 billion from 2022. Apartment income has increased by 5.73 billion to 6.14 billion in 2023. Office building income was recorded at Rp. 6,941 billion or an increase of 117% from 2022.

Keterangan Description	2023 Proyeksi Projection	2023 Realisasi Realization	2023 Pencapaian Achievement	2024 Proyeksi Projection
Pendapatan Revenues	98.659	31.211	32%	98.659
Beban Pokok Penjualan Cost of Revenue	14.195	38.579	272%	14.195
Laba Bruto Gross Profit	84.463	(7.368)	(8,77%)	84.463
Laba Bersih Tahun Berjalan Profit for the year	2.140	(34.188)	(1597,57%)	2.140
Jumlah Laba Komprehensif Total Comprehensive Income	2.040	(34.594)	(1713,43%)	2.040

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

SEGMENT USAHA BUSINESS

Perseroan membagi segmen usaha sebagai berikut :

The Company divides its business segments as follows:

Keterangan	31 Desember		
	2023	2022	2021
Lenmarc Mall	18.120	22.425	17.002
Adhiwangsa Apartment	6.150	411	705
9 BLV	6.941	3.199	5.694
Jumlah / Total	31.211	26.035	23.401

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

PENDAPATAN DAN BEBAN LAINNYA OTHER INCOME AND EXPENSES

Total Pendapatan lain-lain yang dihasilkan Perseroan sepanjang tahun 2023 adalah Rp. 757 juta atau mengalami penurunan sebesar Rp. 885 juta dibandingkan tahun 2022. Total Beban Lain Lain Perseroan tahun 2023 adalah Rp. 19 juta atau mengalami penurunan sebesar Rp. 244 juta dibandingkan tahun 2022.

Total other income obtained by the Company throughout 2023 is Rp. 757 million or a decrease of Rp. 885 million compared to 2022. The Company's Total Other Expenses in 2023 were Rp. 19 million or an increase of Rp. 244 million compared to 2022.

Keterangan	2022	2023	Description
PENDAPATAN LAIN-LAIN			OTHER INCOME
Pendapatan Bunga	444,47	103,62	Interest Income
Pendapatan Lain-lain	1,198,20	653,65	Other Income
Total Pendapatan Lain-lain	1,642,67	757,27	Total Other Income
 (dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)			
BEBAN LAIN-LAIN			OTHER EXPENSES
Beban Admin Bank	23,09	0,53	Admin Expenses
Lainnya	241,17	19,33	Other
Total Beban Lain-lain	264,26	19,86	Total Other Expenses

BEBAN USAHA OPERATING EXPENSES

Terjadi kenaikan Total beban usaha Perseroan dari sebesar 19.507 Miliar di tahun 2022 menjadi 22.727 Miliar di tahun 2023.

There was an increase in the Company's total operating expenses from 0 billion in 2022 to 0 billion in 2023.

- **Beban Pokok Pendapatan**
Perseroan mencatatkan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun 2023 sebesar Rp. 38.579 Milliar dimana mengalami kenaikan sebesar 14 % dibanding tahun 2022. Kenaikan Beban pokok ini seiring dengan Kenaikan pendapatan apartement.
- **Beban Penjualan**
Beban Penjualan mengalami kenaikan sebesar 14% dari Rp. 385 juta pada tahun 2022 menjadi Rp. 441 Juta pada tahun 2023.
- **Beban Umum & Administrasi**
Beban Umum & Administrasi Kenaikan sebesar Rp. 3.164 Miliar dari Rp. 19.121 Miliar pada tahun 2022 menjadi Rp. 22.285 Miliar pada tahun 2023
- **Beban Keuangan**
Beban Keuangan tercatat Rp. 2.264 Miliar pada tahun 2022 atau turun 1.672 dari tahun 2022
- **Beban lainnya**
Total Beban Lain Lain Perseroan tahun 2023 adalah 19 juta atau mengalami penurunan sebesar Rp. 244 juta dibandingkan tahun 2022.
- **Beban Pajak Final**
Beban Pajak Final dari Rp. 3.234 Miliar pada tahun 2022 turun 8% menjadi Rp. 2.971 Miliar pada tahun 2023

LABA BRUTO GROSS PROFIT

Perolehan Laba Bruto Perseroan tercatat mengalami penurunan sebesar Rp. 338 juta atau 4% pada tahun 2023. Penurunan laba perseroan disebabkan oleh penurunan Pendapatan Retail Mall dan Penurunan Beban Pokok Pendapatan office Tower & Apartemen

The Company's gross profit recorded a decrease of Rp. 338 million or 4% in 2023. The decrease in the company's profit was due to a decrease in Retail Mall Revenue and a Decrease in Cost of Revenue of office Towers & Apartments

LABA / (RUGI) TAHUN BERJALAN PROFIT / (LOSS) FOR THE YEAR

Pada Tahun 2023, Perseroan Mencatatkan kerugian sebesar Rp. 34.594 Milliar dimana mengalami penurunan Keuntungan sebesar Rp. 1.586 Milliar atau 5%.

In 2023, the Company records a loss of Rp. 34.594 billion, which experienced a decrease in profits of Rp. 1.586 billion or 5%.

LABA / (RUGI) KOMPREHENSIF COMPREHENSIVE PROFIT / (LOSS)

Pada Tahun 2023, Perseroan Mencatatkan kerugian sebesar Rp. 31.338 Milliar dimana mengalami Kenaikan Keuntungan sebesar Rp. 1.979 Milliar atau 6%.

In 2022, the Company records a loss of Rp. 31.338 billion which experienced an increase in profits of Rp. 1.979 Billion or 6%.

ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS

ASSETS, LIABILITIES AND EQUITY

- Jumlah Aset**
Jumlah Aset Perseroan di tahun 2023 mengalami Kenaikan Sebesar Rp.1.739 Milliar atau 0.23% (yoY), dari sebelumnya Rp. 774.139 Milliar Menjadi Rp. 756.499 Milliar. Hal Tersebut di sebabkan karena adanya aktivitas Project Rejuvenation yang dilakukan perseroan sehingga kas dan setara kas turun dari Rp. 7.948 Milliar menjadi Rp. 3.732 Milliar

- Total Assets**
The Company's total assets in 2023 increased by Rp. 1,739 billion or 0.23% (yoY), from the previous Rp. 774,139 Billion to Rp. 756,499 Billion. This was caused by the Project Rejuvenation activities carried out by the company so that cash and cash equivalents fell from Rp. 7,948 billion to Rp. 3,732 Billion

- Aset Lancar**
Jumlah Penurunan Aset Lancar Perseroan di tahun 2023 sebesar Rp. 8.118 Milliar atau 12 % (yoY). Penurunan Tersebut di sebabkan karna adanya aktivitas Project Rejuvenation yang dilakukan perseroan sehingga kas dan setara kas mengalami penurunan.

- Current Assets**
The amount of decrease in the Company's current assets in 2023 is IDR. 8,118 billion or 12% (yoY). This decrease was caused by the Project Rejuvenation activities carried out by the company so that cash and cash equivalents experienced a decrease.

Aset Tidak Lancar

Perseroan Mencatatkan Kenaikan di tahun 2023 sebesar Rp. 9.857 Milliar atau 1% (YoY). Kenaikan Tersebut disebabkan karna adanya aktivitas Project Rejuvenation yang dilakukan perseroan secara signifikan dan bertambahnya Penyusutan utk asset Tetap Perseroan.

Jumlah Liabilitas

Pencapaian Jumlah Liabilitas Perseroan Naik sebesar 10% (YoY) menjadi Rp. 376.331 Milliar. Peningkatan Tersebut disebabkan karna kenaikan Jumlah Hutang Pihak Berelasi

Liabilitas Jangka Pendek

Pencapaian Jumlah Liabilitas Jangka Pendek Perseroan Naik sebesar 22.70% (YoY) menjadi Rp. 158.947 Milliar. Peningkatan Tersebut disebabkan karna kenaikan Jumlah Hutang Pihak Berelasi.

Liabilitas Jangka Panjang

Kenaikannya Jumlah Liabilitas Jangka Panjang Perseroan sebanyak Rp. 3.670 Milliar atau 1.72% menjadi Rp. 217.384 Milliar di tahun 2023 disebabkan karna kenaikan jumlah hutang Pihak Berelasi.

Ekuitas

Posisi Ekuitas pada tahun 2023 sebesar Rp. 381.907 Milliar, mengalami penurunan sebesar Rp. 31.338 Milliar atau 8.26%. Penurunan tersebut disebabkan oleh kerugian yang dialami perseroan di tahun 2023.

Non-Current Assets

The Company Recorded an Increase in 2023 of IDR. 9,857 Billion or 1% (YoY). This increase was due to significant Project Rejuvenation activities carried out by the company and an increase in Depreciation for the Company's Fixed Assets.

Total Liabilities

Achievement of the Company's Total Liabilities Increased by 10% (YoY) to Rp. 376,331 Billion. This increase was due to an increase in the amount of related party debt

Short-term liabilities

Achievement of Total Short Term Liabilities of the Company Increased by 22.70% (YoY) to Rp. 158,947 billion. This increase was due to an increase in the amount of related party debt.

Long Term Liabilities

The increase in the Company's Total Long Term Liabilities is IDR. 3,670 billion or 1.72% to Rp. 217,384 billion in 2023 due to an increase in the amount of related party debt.

Equity

Equity Position in 2023 IDR. 381,907 billion, which experienced a decrease of Rp. 31,338 billion or 8.26%. This decrease was caused by losses experienced by the company in 2023.

Keterangan	2022	2022	2023	Description
Aset Lancar	82.654	67.137	59.018	Current Assets
Aset Tidak Lancar	691.575	689.362	669.220	Non-Current Assets
Jumlah Aset	774.139	756.449	758.238	Total Assets
Liabilitas Jangka Pendek	108.482	129.540	158.947	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	219.093	213.713	217.384	Non-Current Liabilities

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG DAN KOLEKTIBILITAS

ABILITY TO PAY DEBTS & COLLECTIBLES

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas Netto yang diperoleh perseroan dari aktivitas Operasi selama 2023 menunjukkan Kenaikan hingga 47.19% menjadi Minus Rp. 14.867 Milliar, dibandingkan tahun 2022 yang mencapai Minus Rp. 28.153 Milliar. Kenaikan ini terutama karna meningkatnya penerimaan kas dari pelanggan.

Cash Flow From Operating Activities

The net cash obtained by the company from operating activities during 2023 shows an increase of up to 47.19% to minus IDR. 14,867 billion, compared to 2022 which will reach minus IDR. 28,153 Billion. This increase was mainly due to increased cash receipts from customers.

04

TATA KELOLA PERSEROAN

- Arus kas dari Aktivitas Investasi**
Kas Netto yang diperoleh Perseroan dari aktivitas Investasi Selama 2023 mengalami Penurunan sebesar Rp. 26.316 Milliar atau 2897% dari tahun sebelumnya.
- Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**
Kas Netto yang diperoleh Perseroan dari aktivitas Pendanaan Selama 2023 mengalami Kenaikan sebesar Rp. 24.112 Milliar atau 201.81% dari tahun sebelumnya.
- Tingkat Kolektibilitas Perseroan**
Piutang Usaha 2023 naik menjadi Rp. 3.464 Miliar. Pada tahun 2023 dari sebelumnya Rp. 1.845 Miliar. Namun, Rasio perputaran piutang usaha Perseroan tahun 2023 adalah 15.70 kali dibandingkan tahun sebelumnya sebanyak 16.36 kali
- Struktur Modal**
Komposisi Struktur Modal Perseroan pada tahun 2023 adalah 50 % dari liabilitas dan 50% dari Ekuitas. Jumlah Liabilitas perseroan pada tahun 2023 mengalami kenaikan sebesar Rp. 33.077 Miliar dari tahun 2022 menjadi Rp. 376.33 Miliar pada tahun 2023. Dan jumlah ekuitas berada pada posisi Rp. 381.901 Miliar atau turun sebesar Rp. 31.338 Miliar dari tahun 2022.
- Cash flows from Investing Activities**
Net cash obtained by the Company from investment activities during 2023 decreased by IDR. 26,316 billion or 2897% from the previous year.
- Cash Flow from Financing Activities**
Net Cash obtained by the Company from Funding activities during 2023 will increase by IDR. 24,112 billion or 201.81% from the previous year.
- Company Collectibility Level**
Trade Receivables in 2023 will increase to Rp. 3,464 Billion In 2023 from previously Rp. 1,845 Billion. However, the Company's trade receivables turnover ratio in 2023 is 15.70 times compared to the previous year of 16.36 times
- Capital Structure**
The composition of the Company's Capital Structure in 2023 is 50% from liabilities and 50% from Equity. The company's total liabilities in 2023 will increase by IDR. 33,077 billion from 2022 to Rp. 376.33 billion in 2023. And the amount of equity is in the position of Rp. 381,901 billion or a decrease of Rp. 31,338 billion from 2022.

Keterangan	2022		2023		Description
Jumlah Liabilitas	Rp	%	Rp	%	Total Liabilities
Jumlah Liabilitas	343.253	45	376.331	50	
Jumlah Ekuitas	413.245	54	381.907	50	Total Equity
Jumlah Aset	756.499	100	758.238	100	Total assets

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

- Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal**
Pada tahun 2021, Perseroan memperoleh modal tambahan sebesar Rp 246 miliar dari PT. Primantara Wisesa Sejahtera melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dimana dana tersebut untuk proyek pembangunan hotel. Hingga tahun 2021, dana yang telah dikeluarkan untuk proyek hotel adalah sebesar Rp 46,8 miliar dan investasi barang modal tersebut dibukukan pada pos Aset Tidak Lancar – Persediaan.
- Material Bonds for Capital Goods Investment**
In 2021, the Company obtained additional capital of Rp 246 billion from PT. Primantara Wisesa Sejahtera through additional capital without pre-emptive rights, where the funds are used for hotel development projects. Until 2021, the funds that have been disbursed for the hotel project amounted to Rp 46.8 billion, and the investment in capital goods is recorded in the Non-Current Assets - Inventory post.



GOOD CORPORATE GOVERNANCE

PRINSIP TATA KELOLA PERUSAHAAN

PRINCIPLES OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE

Dalam mempertahankan reputasi Perseroan sebagai Perusahaan Publik atas dasar kepercayaan konsumen, mitra usaha, pemegang saham serta pemangku kepentingan lainnya, Perseroan menerapkan Tata Kelola Perusahaan (TKP) sehingga mampu menciptakan nilai tambah dalam pengembangan bisnis selanjutnya. Perseroan mengedepankan prinsip-prinsip yaitu:

01

Prinsip Kewajaran

Perseroan melindungi seluruh kepentingan pemegang saham dengan dibentuknya Komisaris Independen. Serta mengelola perusahaan dengan mengedepankan kepentingan seluruh stakeholders berdasarkan keadilan dan kesetaraan.

02

Prinsip Transparansi

- Perseroan menyajikan Informasi keuangan dan non keuangan bagi para pemegang saham maupun semua pemangku kepentingan terkait.
- Perseroan menerbitkan Laporan Keuangan Perusahaan diaudit oleh kantor Akuntan Publik dan dilaporkan ke Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia serta diumumkan minimal di dua surat kabar peredaran nasional. Perseroan juga melaporkan tiap terjadinya fakta ke Bursa Efek Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan.
- Pengelolaan investasi secara amanah dan prudential, yaitu dengan adanya Laporan Realisasi Penggunaan Dana IPO.

03

Prinsip Akuntabilitas

Perseroan bertanggung jawab untuk mengelola kinerjanya secara transparan dan adil dengan mengatur kejelasan fungsi, hak kewajiban, wewenang dan tanggung jawab masing-masing antara Pemegang Saham dan Direksi. Perseroan membentuk Komite Audit Independen yang juga diketuai oleh Komisaris Independen.

In maintaining the Company's reputation as a public company on the basis of the trust of the customers, business partners, shareholders and other stakeholders, the Company implements Good Corporate Governance (GCG) so as to create additional value in further business development. The company put forward these following principles:

Fairness

The Company protects all shareholders interests by establishing an independent commissioner. As well as managing the company by prioritizing the interests of all stakeholders based on fairness and equality.

Transparency

- The Company presents the financial and non-financial information for shareholders and all relevant stakeholders.
- The Company publishes Corporate Financial Statements Audited by Public Accountant Office and reported to the Financial Services Authority (OJK), the Indonesia Stock Exchange and published in at least two newspapers of national circulation. The Company also reported the fact to each of the Indonesia Stock Exchange and the OJK.
- Managing investments trustworthily and prudentially, shown by the existence of Report on the Use of IPO Proceeds.

Accountability

The Company is responsible for managing its performance transparently and fairly by managing the clarity of functions, rights, obligations, powers and responsibilities of each of the Shareholders and Board of Directors. The Company established an Audit Committee and led by an Independent Commissioner.

04

Prinsip Pertanggungjawaban

Perseroan mematuhi semua peraturan yang berlaku, baik Undang Undang Perseroan Terbatas, Otoritas Pasar Modal dan Peraturan yang dikeluarkan oleh Bursa Efek Indonesia. Perseroan telah mengikutkan karyawannya dalam program JAMSTESTEK dan memberi gaji karyawan telah diatas Upah Minimum Regional. Selain itu Perseroan secara konsisten melakukan pembayaran dan pelaporan pajak tepat pada waktunya.

Responsibility

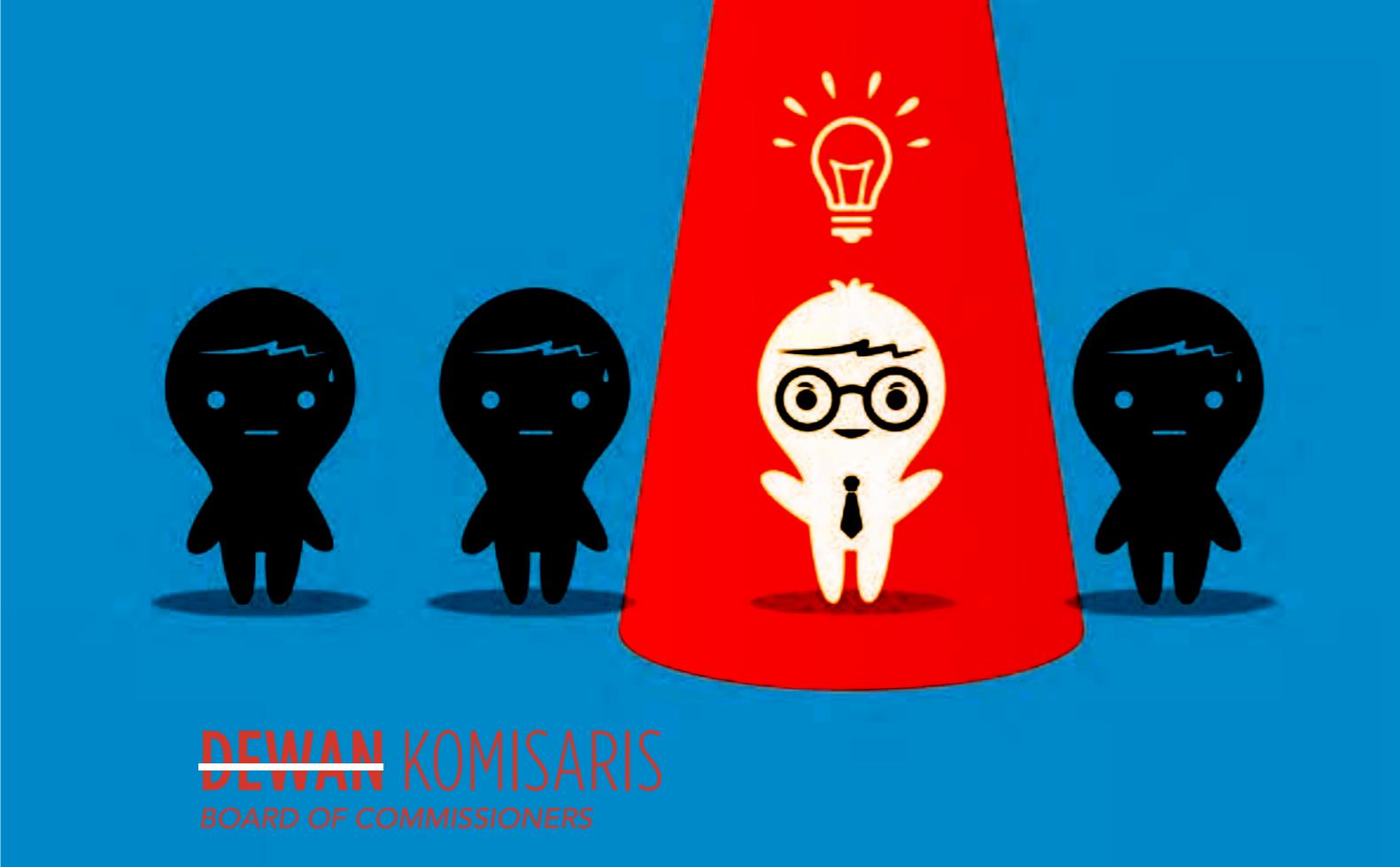
The Company complies all applicable regulations, both the Limited Liability Company Law and Capital Market Authority as well as Regulations issued by the Indonesia Stock Exchange. The Company has submitted their employees in the Social Security program and provides employee salaries above the local minimum wage. In addition, the company has consistently done the tax payments and tax reporting on time.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

The Company held an Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) and Extraordinary (EGMS) on June 23rd, 2023. Decisions taken at the AGMS are:

1. Menyetujui dan Menerima baik Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2022 dan mengesahkan Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik "ANDY RUSWANDI WISNU & REKAN" Sebagaimana ternyata dari Laporan Auditor Tertanggal 30 Maret 2023 No: 00074/2.1138/AU.1/03/1375-2/I/III/2023 dengan Pendapat "Wajar dalam semua hal yang material".
2. Menyetujui dan Menerima Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris sesuai dengan Ketentuan dalam pasal 19 ayat (3) Anggaran Dasar Perseroan, dengan demikian rapat telah memberikan Pembebasan dan Pelunasan sepenuhnya (Acquit et decharge) kepada Para Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas Tindakan Kepengurusan dan Pengawasan yang telah mereka lakukan selama Tahun Buku 2022.
3. Menyetujui dan Menerima Keputusan Penggunaan laba ditetapkan oleh RUPS yaitu "Tidak ada Pembagian Dividen untuk tahun buku 2022".
4. Menyetujui dan Menerima Keputusan untuk mendelegasikan kewenangan kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Kantor Akuntan Publik yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk mengaudit Pembukuan Perseroan Tahun Buku 2023.



DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONERS

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB

Dewan Komisaris bertanggung jawab dan berwenang mengawasi tindakan Direksi dan memberikan nasihat kepada Direksi serta menilai kinerja Direksi sepanjang tahun. Komisaris memantau efektifitas praktik Tata Kelola Perusahaan yang diterapkan Perseroan dan bilamana perlu melakukan penyesuaian. Komisaris Independen bertugas mengawasi tindakan Direksi dalam menjalankan kebijakan perusahaan, memberikan nasihat kepada Direksi jika dipandang perlu. Komisaris Independen juga mengepalai Komite Audit.

DASAR HUKUM DAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Sebagaimana yang diatur dalam POJK No. 33 tahun 2014, Komisaris Independen harus berasal dari luar Perseroan dan memenuhi persyaratan sebagai Komisaris Independen. Dasar Hukum pengangkatan Komisaris Independen Pertama kali adalah Surat Keputusan Dewan Komisaris No. : 007/BDP/KOM/VI/2016.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014, komposisi Komisaris Independen minimal 30% dari jumlah keseluruhan anggota Dewan Komisaris. Di tahun 2022, Perseroan memiliki 2 (dua) orang Komisaris Independen dari total 5 (lima) orang Dewan Komisaris atau setara dengan 40%. Dengan demikian, komposisi ini telah memenuhi ketentuan minimum yang disyaratkan oleh regulator.

DUTIES & RESPONSIBILITIES

The Board of Commissioners is responsible and authorized to supervise the Director's deed, advises the Director and evaluate the Director's performance throughout the year. The Commissioners monitoring the effectiveness of Corporate Governance practices that Company has implemented and arrange some adjustments if necessary. The Independent Commissioner is authorized to supervise the Director's deed in conduct the Company's policy, advises the Director if necessary. The Independent Commissioner is also serve as the head of Audit Committee.

LEGAL BASIS AND COMPOSITION

As regulated in POJK No. 33 of 2014, Independent Commissioner must be external party who meet the requirements as Independent Commissioners. The legal basis for the appointment of the Independent Commissioner for the first time is the Decree of the Board of Commissioners No. : 007/BDP/KOM/VI/2016.

In accordance with OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014, the composition of Independent Commissioner is at least 30% of total members of the Board of Commissioners. In 2022, the Company had 2 (two) Independent Commissioners out of 5 (five) members of the Board of Commissioners or equivalent to 40%. Thus, this composition has complied with the minimum requirement of the regulator.

PERNYATAAN INDEPENDENSI

Komisaris Independen Perseroan telah mengungkapkan status independennya melalui Surat Pernyataan Independensi, yang memuat pernyataan pernyataan berikut:

1. Tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan/atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi, dan/atau pemegang saham pengendali atau hubungan dengan Perseroan yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak independen;
2. Tidak memiliki hubungan usaha yang terkait dengan kegiatan Perseroan secara langsung maupun tidak langsung, dan
3. Apabila di kemudian hari, diketahui memiliki hubungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 dan 2, Komisaris Independen bersedia melepaskan jabatannya.

PROGRAM PENGEMBANGAN KEAHLIAN

Sepanjang tahun 2023, tidak ada program peningkatan kompetensi baik berupa workshop, pelatihan, ataupun pengembangan keahlian yang diikuti oleh Dewan Komisaris Perseroan.

PENILAIAN ATAS KINERJA KOMITE AUDIT

Penilaian atas Kinerja Komite Audit didasarkan pada aturan yang telah ditetapkan oleh Dewan Komisaris dengan memperhatikan prinsip-prinsip GCG dan tujuan Perseroan. Dewan Komisaris berpendapat bahwa sepanjang tahun 2023 Komite Audit telah menunaikan seluruh tugas dan tanggung jawabnya dengan baik dan sesuai dengan ketentuan GCG. Komite Audit telah melakukan evaluasi terhadap kinerja Kantor Akuntan Publik untuk tahun buku 2022. Selain itu, Komite Audit juga telah memberikan rekomendasi yang dibutuhkan Dewan Komisaris dalam menunjuk Kantor Akuntan Publik yang akan melakukan pemeriksaan terhadap Laporan Keuangan Tahunan Perseroan tahun buku 2023.

RAPAT DEWAN KOMISARIS

Pada tahun 2023 Dewan Komisaris melakukan Rapat Dewan Komisaris sebanyak 6 kali, yaitu pada tanggal : 27 Feb 2023, 25 April 2023, 27 June 2023, 29 Aug 2023, 25 Oct 2023 dan 26 Des 2023.

Peserta Rapat Participant	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Kehadiran Attendance
Endang Lestari Pujiastuti	6	6	100%
Leotine Ierma A. S	6	6	100%
Agus Widagdo	6	6	100%
Letjen (Purn) Tarub	6	6	100%
Eddy Sukamto *	6	6	100%

INDEPENDENCY STATEMENT

The Company's Independent Commissioner has disclosed his independent status through a Statement of Independence, which contains the following statements:

1. Does not have financial, management, share ownership and/or family relationships with members of the Board of Commissioners, Directors and/or controlling shareholders or relationships with the Company that may affect their ability to act independently;
2. Does not have a business relationship related to the Company's activities directly or indirectly, and
3. If at a later date, it is discovered that he has the relationship referred to in points 1 and 2, the Independent Commissioner is willing to relinquish his position.

COMPETENCY DEVELOPMENT PROGRAM

Throughout 2023, there were no competency development programs in the form of workshops, training, or skill development attended by the Company's Board of Commissioners.

PERFORMANCE ASSESSMENT OF AUDIT COMMITTEE

The performance assessment of the Audit Committee is based on the rules set by the Board of Commissioners by taking into account the GCG principles and the objectives of the Company. The Board of Commissioners is of the opinion that throughout 2023, the Audit Committee has carried out all its duties and responsibilities properly and in accordance with the provisions of GCG. The Audit Committee has evaluated the performance of the Public Accounting Firm for the financial year 2022. In addition, the Audit Committee has also provided recommendations needed by the Board of Commissioners in appointing a Public Accounting Firm that will conduct an audit on the Company's 2023 Annual Financial Statements.

BOARD OF COMMISSIONERS MEETING

In 2023 the Board of Commissioners held the Board of Commissioners Meeting 6 times, namely on 27 Feb 2023, 25 April 2023, 27 June 2023, 29 Aug 2023, 25 Oct 2023 and 26 Dec 2023.

PEDOMAN KERJA

Direksi memiliki Pedoman Kerja (Board Charter) yang secara komprehensif mengatur seluruh aspek terkait tata laksana kerja serta menjelaskan tahapan aktivitas secara terstruktur, sistematis, mudah dipahami dan dapat dijalankan dengan konsisten.

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB DEWAN DIREKSI

Dewan Direksi bertugas untuk mengelola Perseroan termasuk penerapan manajemen risiko dan praktik Tata Kelola Perusahaan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Direksi wajib memberitahukan kepada Komite Audit jika direksi memerlukan pendapat ke dua mengenai masalah akuntansi yang penting.

Direktur : Bp. Hendro Sumampow <ul style="list-style-type: none"> • Bertanggung jawab untuk mewakili Perseroan baik di dalam atau di luar pengadilan bersama seorang anggota Direksi lainnya; • Melakukan koordinasi dengan seluruh anggota Direksi lainnya • Bertanggung jawab atas perizinan-perizinan dan dalam bidang hukum 	<p><i>Responsible for representing the Company either in or out of court with another member of the Board of Directors;</i></p> <p><i>Coordinate with all other members of the Board of Directors</i></p> <p><i>Responsible for permits and in the field of law</i></p>
Wakil Direktur: : Ibu Iefenn Adrienne Sumampow <ul style="list-style-type: none"> • Melakukan pengembangan usaha Perseroan baik di Jakarta maupun di Surabaya 	<p><i>Carrying out the development of the Company's business both in Jakarta and in Surabaya</i></p>
Direktur: Ibu Iellena Sumampow <ul style="list-style-type: none"> • Bertanggung jawab terhadap operasional unit bisnis pusat perbelanjaan, Bisnis Unit Office Tower dan Apartemen 	<p><i>Responsible for the operations of the shopping center business unit, Office Tower and Apartment Business Units</i></p>
Direktur: Bp. Brasada Chandra <ul style="list-style-type: none"> • Bertanggung jawab atas keuangan dan financial Perseroan baik untuk proyek komersial • Menjalin hubungan dengan relasi Perseroan; • Bertanggung jawab atas perijinan-perijinan dan dalam bidang hukum (untuk wilayah Surabaya); 	<p><i>Responsible for the Company's finances and finances both for commercial projects</i></p> <p><i>Establish relationships with the Company's relations;</i></p> <p><i>Responsible for permits and in the field of law (for the Surabaya area);</i></p>

DASAR HUKUM

Dasar Hukum Pengangkatan Dewan Direksi adalah berdasarkan Hasil Keputusan RUPS LB tahun 2022.

BOARD CHARTER

The Board of Directors has a Board Charter which comprehensively regulates all aspects related to work management and explains the stages of activities in a structured, systematic, easy-to-understand and consistent manner.

BOARD OF DIRECTORS DUTIES AND RESPONSIBILITIES

The Board of Directors is responsible for managing the company, including the application of risk management and corporate governance practices and for the performance of its duties to shareholders through the General Meeting of Shareholders (RUPS). The Board of Directors shall notify the Audit Committee if the directors require a second opinion regarding important accounting issues.

RAPAT DEWAN DIREKSI

Pada tahun 2023 Dewan Direksi melakukan Rapat Dewan Direksi sebanyak 12 kali, yakni pada tanggal 10 Januari 2023, 10 Februari 2023, 14 Maret 2023, 15 April 2023, 17 May 2023, 12 Juni 2023, 18 Juli 2023, 9 Agustus 2023, 15 September 2023, 16 Oktober 2023, 15 November 2023, 14 Desember 2023 dengan tingkat kehadiran 100%.

KEBIJAKAN PERSEROAN TENTANG PENILAIAN KINERJA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Sistem penilaian kinerja bagi Direksi dan Komisaris disusun dengan cara self assessment dan penilaian dalam hal ini dibantu oleh Komite Nominasi dan Remunerasi (Komisaris Independen) kemudian dievaluasi oleh pemegang saham dalam RUPS. Sistem tersebut akan terus disempurnakan seiring dengan perkembangan Perseroan dan kriteria yang digunakan dalam pelaksanaan penilaian atas kinerja Direksi contohnya sebagai berikut:

- 1 Tingkat kehadiran dalam Rapat Direksi dan Komisaris, Rapat Gabungan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris, maupun Rapat Direksi / Komisaris dengan Komite;
- 2 Pencapaian program kerja Direksi dan Komisaris;
- 3 Pengetahuan bisnis dan identifikasi risiko bisnis;
- 4 Komitmen dalam memajukan kepentingan Perseroan;
- 5 Penerapan GCG;
- 6 Ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, Anggaran Dasar, ketentuan RUPS, serta kebijakan Perseroan.

PROSEDUR DAN DASAR PENETAPAN REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Penetapan jumlah remunerasi untuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan pencapaian kinerja masing-masing dengan mempertimbangkan kinerja Perusahaan secara keseluruhan dan sebagai bentuk apresiasi atas kinerja Dewan Komisaris dan Direksi.

REMUNERASI DEWAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF COMMISSIONERS

31 Desember 2023	Dewan Direksi Board of Directors 1.950.000.000 Dewan Komisaris Board of Commissioners 552.000.000 Jumlah 2.502.000.000 Total <small>(satuan penuh / in full amount)</small>
-----------------------------	--

BOARD OF DIRECTORS MEETING

In 2023 the Board of Directors conducted Meeting of the Board of Directors 12 times, namely on 10 January 2023, 10 February 2023, 14 March 2023, 15 April 2023, 17 May 2023, 12 June 2023, 18 July 2023, 9 August 2023, 15 September 2023, 16 October 2023, 15 November 2023, 14 December 2023 with 100% attendance.

COMPANY POLICY CONCERNING PERFORMANCE ASSESSMENT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS & DIRECTORS

The performance appraisal system for Directors and Commissioners is prepared by self-assessment and assessment, in this case, is assisted by the Nomination and Remuneration Committee (Independent Commissioner) which is then evaluated by shareholders at the GMS. The system will continue to be improved along with the Company's development and the criteria used in assessing the performance of the Directors are as follows :

- 1 Level of attendance at Directors & Commissioners Meetings, Joint Meetings of the Board of Directors & Board of Commissioners, as well as Directors / Commissioners Meetings with Committees;
- 2 Achievement of the work program of the Directors and Commissioners;
- 3 Business knowledge & identification of business risks;
- 4 Commitment to advancing the interests of the Company;
- 5 GCG implementation;
- 6 Compliance with applicable laws and regulations, Articles of Association, GMS provisions, and Company policies.

PROCEDURES AND BASICS FOR REMUNERATION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS

Determination of the amount of remuneration for members of the Board of Commissioners and Directors is determined based on the achievement of each performance by considering the overall performance of the Company and as a form of appreciation for the performance of the Board of Commissioners & Directors.

KOMITE AUDIT

AUDIT COMMITTEE

Komite Audit Perseroan dibentuk oleh Dewan Komisaris dan diketuai oleh salah satu komisaris independen Perseroan yang bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris. Selama masa kerjanya, Komite Audit mempunyai hubungan kerja langsung dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris.

Dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya, Komite Audit mengacu pada Piagam Komite Audit yang telah disahkan oleh Direktur Utama dan telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris pada tanggal 29 November 2021. Piagam Komite Audit menjelaskan kewajiban, tugas dan tanggung jawab, serta wewenang, hubungan dengan pihak lain serta kode etik yang harus dipatuhi oleh Komite Audit.

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB KOMITE AUDIT

- Mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian komisaris seperti melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan perusahaan seperti laporan keuangan, proyeksi dan informasi keuangan lainnya.
- Memberi saran dan masukan atas permasalahan yang diajukan oleh Dewan Komisaris.
- Mengkaji informasi keuangan yang akan diungkapkan Perseroan kepada publik.
- Menjaga kerahasiaan dokumen dan informasi Perseroan terutama dalam hal finansial.
- Melakukan penelaahan atas efektivitas sistem pengendalian internal Perseroan.
- Memberi rekomendasi kepada Dewan Komisaris dalam hal penunjukan Akuntan Publik

RAPAT / KEGIATAN KOMITE AUDIT TAHUN 2023

Sepanjang tahun 2023, Komite audit telah mengadakan 2 (dua) kali rapat yaitu pada tanggal tanggal 1 September 2023 dan 15 Oktober 2023 dengan tingkat kehadiran 100%.

Audit Committee is established by the Board of Commissioners and chaired by one of the independent commissioners of the Company who is in charge of providing independent professional opinion to the Board of Commissioners regarding the report or matters submitted by the Board of Directors to the Board of Commissioners. During their service, the Audit Committee has a direct duty and is responsible to the Board of Commissioners.

In carrying out its duties and responsibilities, the Audit Committee refers to the Audit Committee Charter which has been approved by the President Director and has received approval from the Board of Commissioners on November 29, 2021. The Audit Committee Charter explains the obligations, duties and responsibilities, as well as authorities, relationships with other parties as well as a code of ethics that must be complied with by the Audit Committee.

AUDIT COMMITTEE'S DUTIES AND RESPONSIBILITIES

- Identify matters that require the attention of the commissioner as reviewing the financial information will be issued by the company such as financial reports, projections and other financial information.*
- Advise and provide the feedback on issues proposed by the Board of Commissioners*
- Review the financial information that Company will reveal to the public*
- Maintain the confidentiality of Company's documents and information, especially the financial terms*
- Review the effectiveness of the Company's internal control system.*
- Provide recommendations to the Board in appointing the Certified Public Accountants*

AUDIT COMMITTEE'S ACTIVITIES / MEETINGS IN 2023

Throughout 2023, the Audit Committee has held four (4) times the meeting dated on September, 1st 2023 and October, 15th 2023 with 100% attendance.

LAPORAN KEGIATAN KOMITE AUDIT TAHUN 2023

Komite Audit telah melaksanakan beberapa kegiatan di tahun 2023 antara lain:

- Penyajian hasil pemeriksaan laporan keuangan tahun buku 2023 oleh KAP yang ditunjuk
- Penyajian laporan kegiatan Audit Internal
- Penyajian laporan keuangan triwulan
- Pembahasan rencana kerja audit laporan keuangan tahun buku 2024 oleh KAP yang ditunjuk.

ANGGOTA KOMITE AUDIT TAHUN 2023

Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris dengan nomor : 02/DK-BDP/XI/2021 maka Periode Komite Audit untuk masa Desember 2021- Desember 2025 dengan masa jabatan 4 tahun.

Ketua / Chairman : Letjen (Purn.) Tarub

Profil Letjen (Purn.) Tarub dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris Independen" pada bab Profil Perusahaan. Bergabung dengan Perseroan sejak tanggal 01 Mei 2007.

Letjen. (Purn) Tarub's profile can be found in the "Independent Commissioner Profile" section in the chapter Company Profile. Joined the Company since May 1, 2007.

Anggota 1 / Member 1 : Jokky Wahyoedi Hidayat

66 tahun. Pendidikan formal terakhir tahun 1979 dari Akademi Akuntansi Indonesia. Sebelumnya Bapak Jokky menjabat sebagai Auditor di Drs. Utomo, Mulia & Co-SGV Utomo Public Accounting tahun 1978 - 1985, Kepala Divisi Keuangan Batik Keris Group company tahun 1985 - 1990, Wakil Direktur Keuangan Kanindo Group Company tahun 1990 - 1993, Direktur Keuangan PT. Adhibaladika Agung tahun 1993 - 2006, Komisaris Independen PT. HD Capital Tbk tahun 2003 - 2014, anggota Komite Audit PT. BDP Tbk tahun 2008 - Juni 2016 dan posisi Direktur Utama PT. Bukit Darmo Property Tbk pada tahun 2016 - 2019.

66 years. His last formal education in 1979 was at the Academy of Accounting Indonesia. Mr. Jokky previously served as Auditor at Drs. Utomo, Mulia & Co-SGV Utomo Public Accounting in 1978 - 1985, the Head of the Financial Division Batik Keris Group Company in 1985 - 1990, Deputy Director of Finance at Kanindo Group Company in 1990 - 1993, Finance Director of PT. Adhibaladika Agung in 1993 - 2006, Independent Commissioner of PT. HD Capital Tbk in 2003-2014, Audit Committee member of PT. BDP Tbk in 2008 - June 2016 and the President Director of PT. Bukit Darmo Property Tbk position in 2016 - 2019.

Anggota 2 / Member 2 : Edy Sukamto

Profil Edy Sukamto dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris Independen" pada bab Profil Perusahaan. Bergabung dengan Perseroan sejak tanggal 24 Juni 2016.

Edy Sukamto profile can be found in the "Independent Commissioner Profile" section in the chapter titled Company Profile. Joined the Company since June 24, 2016.

INDEPENDENSI KOMITE AUDIT

Setiap anggota Komite Audit bertindak secara profesional dan independen. Dalam hal ini, independen adalah hal penting untuk efektivitas Departemen Audit. Semua kegiatan yang diaudit harus independen dari proses pengendalian internal setiap hari dan melaksanakan semua penugasan atas inisiatif sendiri dalam semua departemen, program, kantor dan kegiatan Perseroan.

INDEPENDENCE OF THE AUDIT COMMITTEE

Each member of the Audit Committee acts professionally and independently. The independence is vital for the effectiveness of the Audit Department. All audited activities must be independent from daily internal control process and the Audit Committee apply all assignment on its own initiative in all departments, programs, office and all company activities.

REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE'S ACTIVITIES IN 2023

In 2023 the Audit Committee conducted a number of activities, among others:

- Presentation of audited financial statements results FY 2023 by the appointed public accountant
- Presentation of the activities of Internal Audit
- Presentation of the quarterly financial statements
- Work plan discussion to audit the financial statements for FY 2024 by the appointed public accountant.

COMPOSITION OF THE AUDIT COMMITTEE YEAR 2023

Based on the Decision of the Board of Commissioners (number 02/DK-BDP/XI/2021), the Audit Committee Period is for the phase December 2021–December 2025 with a term of four years.

KOMITE NOMINASI & REMUNERASI

NOMINATION COMMITTEE & REMUNERATION

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana diwajibkan dalam peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik. Dewan Komisaris juga mempunyai fungsi mengawasi bisnis dan operasi Perseroan dalam hal ini juga menjalankan nominasi dan remunerasi di Perseroan sesuai dengan aturan-aturan yang ditentukan oleh OJK.

SUSUNAN KOMITE

Berdasarkan Surat keputusan Dewan Komisaris dengan Nomor : 01/DK-BDP/XI/2021 maka Susunan Komite Nominasi dan Renumerasi Perseroan sebagai berikut:

Ketua / Chairman : Edy Sukamto	
Profil Edy Sukamto dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris Independen" pada bab Profil Perusahaan.	Edy Sukamto profile can be found in the "Independent Commissioner Profile" section in the chapter titled Company Profile.
Anggota 1 / Member 1 : Leotine Ierma Agustina Sumampow	
Profil Leotine Ierma Agustina Sumampow dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris Independen" pada bab Profil Perusahaan.	Edy Sukamto profile can be found in the "Independent Commissioner Profile" section in the chapter titled Company Profile.
Anggota 2 / Member 2 : Poedjiati Tan	
43 tahun. Warga Negara Indonesia. Menyelesaikan pendidikan terakhir di Magister Psychology (M.Si), 17 Agustus 1945 University (UNTAG), Surabaya, Tahun 2005. Mengawali kariernya sebagai HRD Manager tahun 2000-2005, Operational Manager Bina Grahita Mandiri tahun 2005 – 2008, Program Director NLP Coach Indonesia tahun 2008-2017. Hingga saat ini masih menjabat aktif sebagai HR Manager dari tahun 2018.	43 years. Indonesian citizens. Completed her last education at the Master Degree in Masters in Psychology (M.Sc), 17 August 1945 University (UNTAG), Surabaya, 2005. She started her career as HRD Manager in 2000-2005, Operational Manager of Bina Grahita Mandiri in 2005-2008, Program Director NLP Coach Indonesia 2008-2017. Until now, she is still active as HR Manager from 2018.

RAPAT / KEGIATAN KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI TAHUN 2023

Pelaksanaan rapat Komite Nominasi dan Remunerasi selama tahun 2023 dilaksanakan bersama dengan rapat Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2023, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan sejumlah aktivitas dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas Dewan Komisaris. Pelaksanaan tugas Komite pada tahun 2023 sebagai berikut:

- Telaah dan Rekomendasi Pengangkatan Kembali Anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi
- Telaah dan Rekomendasi Penetapan Insentif Kinerja Tahun Buku 2022 dan Remunerasi untuk Tahun Buku 2023

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE MEETINGS / ACTIVITIES IN 2023

The Nomination and Remuneration Committee meetings in 2023 were held together with the BOC meetings. Throughout 2023, the Nomination and Remuneration Committee has carried out a number of activities in order to support the implementation of the duties of the Board of Commissioners. Implementation of the Committee's duties in 2023 as follows:

- Review and Recommendations for Reappointment of Members of the BOC and Board of Directors
- Review and Recommendations for Establishing Performance Incentives for the 2022 Fiscal Year and Remuneration for the 2023 Fiscal Year

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Terkait Fungsi Nominasi

- Memberikan Rekomendasi kepada Dewan Komisaris Mengenai:
 - > Komposisi Jabatan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris
 - > Kebijakan dan Kriteria yang harus dipenuhi dalam Proses Nominasi; dan
 - > Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris;
- Membantu dan Memberikan Masukan kepada Dewan Komisaris dalam melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris berdasarkan Metode Penilaian yang telah ditetapkan sebagai standar evaluasi.
- Memberikan Rekomendasi pada Dewan Komisaris mengenai Program Pengembangan Kemampuan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris
- Mengajukan dan memberikan inputan atas usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris, untuk selanjutnya diajukan dalam RUPS

Terkait Fungsi Renumerasi

- Memberikan Rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur, Kebijakan dan besaran Remunerasi Anggota Direksi dan Dewan Komisaris
- Membantu Dewan Komisaris melakukan Penilaian Kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing masing Anggota Direksi dan Dewan Komisaris

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE DUTIES AND RESPONSIBILITIES

Related to Nomination Function

- Providing Recommendations to the Board of Commissioners Regarding:
 - > Position Composition of Members of the Board of Directors and BOC
 - > Policies and Criteria that must be met in the Nomination Process; And
 - > Performance evaluation policy for members of the Board of Directors and BOC;
- Assist and provide input to the BOC in evaluating the performance of members of the Board of Directors and/or BOC based on the Assessment Method that has been established as an evaluation standard.
- Provide recommendations to the BOC regarding the Capacity Development Program for members of the Board of Directors and/or the BOC
- Submit and provide input on proposed candidates who meet the requirements as members of the Board of Directors and/or BOC, to be subsequently submitted at the GMS

Regarding the Remuneration Function

- Provide recommendations to the BOC regarding the structure, policies and amount of remuneration for members of the Board of Directors and the BOC
- Assisting the BOC in conducting Performance Appraisals in accordance with the remuneration received by each member of the Board of Directors and the BOC

DEPARTEMEN AUDIT INTERNAL

INTERNAL AUDIT DEPARTMENT

Dalam pelaksanaan Audit Internal, Perseroan memiliki divisi audit internal yang berperan untuk memberikan saran independen tentang operasi dan kinerja dan memberikan kontribusi terhadap tata kelola perusahaan yang baik dengan menilai efektivitas pengendalian internal. Hal ini bertujuan untuk menambah nilai, meningkatkan efisiensi operasional dan efektivitas, pengelolahan risiko dan sistem pengendalian internal.

In the implementation of Internal Audit, the Company has an internal audit division whose role is to provide independent advice on the operation and performance and contribute to good corporate governance by assessing the effectiveness of internal controls. It aims to add value, improve operational efficiency and effectiveness, risk management and internal control systems.

Perseroan melakukan audit kegiatan operasional proyek-proyek Perseroan dan menyampaikan laporannya kepada Direktur Utama dan Komisaris. Perseroan telah menggunakan Piagam Audit Internal sebagai kerangka kerja dalam pelaksanaan audit internal yang telah disetujui Dewan Komisaris, Komite Audit dan Direktur Utama. Pada tahun 2023, tim audit internal telah melaksanakan audit terhadap perseroan dimana hasil laporan audit internal telah dilaporkan kepada Direktur Utama, Dewan Komisaris & Komite Audit.

Dasar Hukum Penunjukan sebagai kepala Unit Audit internal mengacu pada surat keputusan Direksi nomor: 01/DIR-BKDP/V/2022.

KETUA / CHAIRMAN : Freddy Saut Roy Tarihoran

44 tahun. Warga Negara Indonesia.

Menempuh pendidikan Sarjana Akuntansi di Universitas Trisakti. Memulai karir sebagai Auditor Senior di PKF International, lalu sebagai Supervisor Audit Internal di PT. BFI Finance Indonesia Tbk, Manajer Keuangan di Mall Pusat Grosir Cillitan dan Manajer Kepatuhan Audit Internal di CEVA logistik, Kepala Audit Internal di Fortune Indonesia, Tbk dan Kepala Audit Internal di PT. Guntur Madu Tama.

Untuk melaksanakan Tata Kelola Perusahaan, Perseroan menerbitkan Kode Etik Perusahaan bagi seluruh karyawan, Etika Perusahaan dengan konsumen, masyarakat, rekanan, pemerintah dan media massa. Selain itu Standar Perilaku, Pernyataan Supplier dan Kebijakan Anti Fraud (pelanggaran) serta Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran.

RAPAT / KEGIATAN TAHUN 2023

Unit audit internal telah menjalankan tugasnya dengan baik di sepanjang tahun 2023, yang antara lain memonitoring temuan audit, melaksanakan rapat dengan Direksi dan Dewan Komisaris atau Komite Audit, dan mengawasi pelaksanaan manajemen risiko sehingga pengelolaan Perseroan yang dilaksanakan oleh Direksi dapat berjalan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Sepanjang tahun 2023, Unit Audit Internal telah mengadakan 2 (dua) kali rapat yaitu pada tanggal 1 September 2023 dan 15 Oktober 2023. Sesuai perencanaan tahun 2023, Unit Audit Internal telah menyelesaikan penugasan yang mencakup :

1. Memonitoring Temuan Audit
2. Melaksanakan rapat dengan Direksi dan Dewan Komisars atau Komite Audit,
3. Me-monitoring manajemen risiko.

Company conducts an audit of the operations of the Company's projects and submits reports to the President Directors and Commissioners. The Company has used the Internal Audit Charter as a framework for the implementation of internal audit which has been approved by the BOC, the Audit Committee and the President Director. In 2023, the internal audit team has conducted an audit of the company where the results of the internal audit report have been reported to the President Director, BOC & Audit Committee.

Legal Basis for Appointment as head of the Internal Audit Unit refers to the Directors' decision letter number: 01/DIR-BKDP/V/2022

43 years old. Indonesian citizen.

Studied Bachelor of Accounting at Trisakti University. Started his career as a Senior Auditor at PKF International, then as an Internal Audit Supervisor at PT. BFI Finance Indonesia Tbk, Finance Manager at Central Wholesale Mall Cillitan and Internal Audit Compliance Manager at CEVA logistics, Head of Internal Audit in Fortune Indonesia, Tbk and Head of Internal Audit in PT. Guntur Madu Tama.

To implement the Corporate Governance, the Company issued a Code of Conduct for all employees, the Company's Ethical towards costumers, communities, partners, government and the mass media. In addition, there are also the Standards of Conduct, Supplier Statement and Anti Fraud Policy (violation) and the Guidelines of Violation Reporting System.

ACTIVITIES / MEETINGS IN 2023

The internal audit unit has carried out their duties properly throughout 2023, which include monitoring audit findings, holding meetings with the Board of Directors and the Board of Commissioners or the Audit Committee, and monitoring the risk management so that the management, which are supervised by the Board of Directors can be carried out in accordance with the applicable laws and regulations.

Throughout 2023, the Internal Audit Unit has held 2 meetings, namely on September 1st, 2023 and October 15th, 2023. According to the 2023 plan, the Internal Audit Unit has completed several assignments, which include:

1. Monitoring Audit Findings
2. Holding meetings with the Board of Directors and Board of Commissioners or Audit Committee,
3. Monitoring risk management.

TANGGUNG JAWAB AUDIT INTERNAL

Dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya, Unit Audit Internal mengacu pada Piagam Audit Internal yang telah disahkan oleh Direktur Utama dan telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris pada tanggal 29 November 2021. Piagam Audit Internal menjelaskan kewajiban, tugas dan tanggung jawab, serta wewenang, hubungan dengan pihak lain serta kode etik yang harus dipatuhi oleh Unit Audit Internal. Unit Audit Internal memiliki wewenang yaitu :

- 1 Mengembangkan rencana flexible audit tahunan dengan fokus audit berbasis risiko yang tepat dan memperhatikan risiko potensial yang teridentifikasi dan mengajukan rencana tersebut untuk tinjauan dan persetujuan dari Direktur Utama serta Komite Audit;
- 2 Melaksanakan rencana tahunan audit, termasuk tugas-tugas khusus atau proyek yang tepat yang diminta oleh Presiden Direktur dan / atau Komite Audit;
- 3 Mempertahankan staf audit profesional dengan pengetahuan yang cukup, keterampilan dan pengalaman untuk memenuhi persyaratan dari Piagam Audit Internal;
- 4 Menyiapkan Laporan Audit untuk diserahkan kepada Presiden Direktur dan Komite Audit;
- 5 Tetap menginformasikan Komite Audit mengenai tren yang muncul dan perkembangan dalam praktik Audit Internal dan memberikan rekomendasi untuk revisi yang diperlukan dalam Piagam Audit Internal;
- 6 Membantu dalam penyelidikan dan pemeriksaan atas kecurigaan pada kegiatan penipuan yang signifikan dan memberitahukan hasilnya kepada Direktur Utama dan Komite Audit;
- 7 Memastikan melalui pelacakan bahwa manajemen mengimplementasikan perbaikan kontrol yang disepakati dengan tepat waktu, melakukan pekerjaan tindak lanjut dimana Audit Internal dianggap perlu untuk memastikan bahwa perbaikan telah memadai, efektif dan tepat waktu;
- 8 Memeriksa dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian Internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- 9 Memeriksa dan menilai efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, pemeliharaan, sumber daya manusia pemasaran, teknologi informasi dan kelompok fungsional lainnya;
- 10 Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan perbaikan yang direkomendasikan sebelumnya;
- 11 Bekerjasama dengan Komite Audit;
- 12 Mencari pedoman dari standar yang dikeluarkan oleh Lembaga Auditor Internal; dan
- 13 Mengembangkan program yang mengevaluasi kualitas kegiatan Audit Internal.

RESPONSIBILITIES OF THE INTERNAL AUDIT

In carrying out their duties and responsibilities, the Internal Audit Unit refers to the Internal Audit Charter which has been approved by the President Director and has approved by the BOC on November 29th, 2021. The Internal Audit Charter explains the obligations, duties and responsibilities, as well as authorities, relations with other parties others as well as a code of ethics that must be complied with by the Internal Audit Unit. The Internal Audit Unit has the authorities such as:

- 1 Develop a flexible annual audit plan with a focus on appropriate risk - based audit and paying attention to the potential risks identified and submitting that plan for review and approval of the President Director and the Audit Committee;
- 2 Carry out an annual audit plan, including specific tasks or precise projects requested by the President Director and / or the Audit Committee;
- 3 Maintain a professional audit staff with sufficient knowledge, skills and experience to meet the requirements of the Internal Audit Charter;
- 4 Prepare the Audit Report to be submitted to the President Director and Audit Committee;
- 5 Keep informing the Audit Committee about recent trends and developments in the practice of internal audit and provide recommendations for revisions needed in the Internal Audit Charter;
- 6 Assist in the investigation and examination of any suspicions on significant fraud and notify the results to the President Director and Audit Committee;
- 7 Ensure through tracking that the management implements control improvement agreed on time, doing the follow-ups in which the Internal Audit is necessary to ensure that the repair has been adequate, effective and on time;
- 8 Examine and evaluate the implementation of the internal control and risk management system in accordance with Company policy;
- 9 Inspect and assess the efficiency and effectiveness in the field of finance, accounting, operations, maintenance, human resources, marketing, information technology and other functional groups;
- 10 Monitor, analyze, and report the improvement implementation which has been recommended previously;
- 11 Cooperate with the Audit Committee;
- 12 Seek guidance from the standards issued by the Institute of Internal Auditors, and
- 13 Develop a program that evaluates the quality of internal audit activities.

WEWENANG AUDIT INTERNAL

Unit Audit Internal memiliki wewenang yaitu :

- Memiliki akses bebas dan tak terbatas ke semua departemen PT. BDP, Tbk, kantor lapangan, anak perusahaan, kantor lain, kegiatan, dokumen, buku, laporan, informasi, properti dan karyawan, yang relevan dengan kinerja fungsi audit setiap saat;
- Mendapat bantuan yang diperlukan dari karyawan diberbagai departement, kantor lapangan, anak perusahaan, kantor-kantor PT. BDP, Tbk lainnya dimana tim audit melakukan audit;
- Mendapatkan bantuan ahli, professional dan lain-lain dimana dianggap perlu dari dalam PT. BDP, Tbk atau luar PT. BDP, Tbk;
- Berkommunikasi secara langsung dengan Dewan Direksi Komisaris dan Komite Audit;
- Mengadakan pertemuan rutin dengan manajemen, Dewan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau komite Audit;
- Mengkoordinasikan kegiatan mereka dengan kegiatan auditor eksternal.

INDEPENDENSI DEPARTEMEN AUDIT INTERNAL

Independensi adalah penting untuk efektivitas Audit Internal. Independen diperoleh terutama melalui status organisasi dan objektivitas.

- Mempertahankan independensi DAI dari departemen dan kantor lain di PT. BDP, Tbk
- DAI harus independen dari kegiatan yang diaudit. Departemen ini juga harus independen dari proses pengendalian internal setiap hari; dan
- DAI harus melaksanakan penugasan atas inisiatif sendiri dalam semua Departemen, program, kantor dan semua kegiatan PT. BDP, Tbk

SEKRETARIS PERUSAHAAN CORPORATE SECRETARY

Sekretaris Perusahaan merupakan pihak penghubung antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan dan masyarakat. Maka dari itu, Perseroan memberikan informasi kepada investor, analis pasar modal, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) & Bursa mengenai kondisi Emiten melalui Sekretaris Perusahaan.

AUTHORITY OF THE INTERNAL AUDIT

The Internal Audit Unit has the authorities such as:

- Have free and unrestricted access to all departments PT. BDP, Tbk, site offices, subsidiaries, other offices, activities, documents, books, reports, information, property & employees, who are relevant to the performance of the audit function at anytime;
- Get the help needed from employees in various departments, offices PT. BDP, other Tbk where the audit team conducted an audit;
- Get help from the experts, professionals and others which are considered necessary from inside the PT. BDP, Tbk or outside the PT. BDP, Tbk;
- Communicate directly with the Board of Directors, the Board of Commissioners and the Audit Committee;
- Hold regular meetings with the Management, the Board of Directors, the Board of Commissioners, and / or the Audit Committee, and
- Coordinate their activities with the external auditors.

INDEPENDENCE OF THE INTERNAL AUDIT DEPARTMENT

Independency is important to Internal Audit efficiency. This Independence is obtainable from organization status and objectivity.

- To maintain IAD independency from other department and other office in PT. BDP, Tbk.
- IAD needs to be independent from audited activities. And also independent from internal control process everyday.
- IAD must carry out the assignment on its own initiative in all departments, programs, office and all company activities.

Fungsi Sekretaris Perusahaan dirangkap oleh Bapak Brasada Chandra yang sekaligus adalah Direktur Perseroan dan berdomisili di Surabaya. Dasar hukum penunjukan Sekretaris Perusahaan adalah peraturan dari OJK dengan nomor regulasi : 35/POJK.04/2014. Profil Bapak Brasada Chandra dapat dilihat di bagian "Profil Direksi" pada bab 2 - Profil Perseroan.

Sekretaris Perusahaan memberikan masukan kepada Direksi Emitter atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya. Sekretaris Perusahaan juga mempunyai beberapa tanggung jawab lain, yaitu :

- 1 Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan - peraturan yang berlaku di pasar modal
- 2 Memantau kepatuhan Perseroan terhadap peraturan dan regulasi baik peraturan Otoritas Jasa Keuangan maupun ketentuan perundang-undangan lainnya
- 3 Memastikan para pemangku kepentingan Perseroan memperoleh informasi terkait Perseroan dengan tepat waktu dan akurat
- 4 Memberi masukan dan rekomendasi kepada Dewan Direksi dalam rangka mematuhi peraturan - peraturan yang berlaku bagi Perseroan.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan juga menyediakan akses informasi dan data yang dibutuhkan oleh investor dan publik melalui media berikut:

- Website www.bukitdarmoproperty.com
- Pertemuan pers
- Iklan surat kabar
- Laporan-laporan sesuai aturan Pasar Modal melalui BEI.

Sepanjang tahun 2023, Sekretaris Perusahaan telah menjalankan beberapa kegiatan sebagai berikut :

- Menyelenggarakan RUPS Tahunan
- Melaporkan dan menyampaikan Annual Report Perseroan kepada para stakeholder, OJK dan BEI
- Menghadiri setiap rapat bersama Dewan Komisaris dan Dewan Direksi
- Menjalin hubungan baik dengan media dalam penyampaian informasi Perseroan kepada publik
- Mengikuti beberapa sosialisasi peraturan / seminar / workshop untuk mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan - peraturan yang berlaku di pasar modal

The function of the Corporate Secretary is concurrently held by Mr. Brasada Chandra who is also the Director of the Company and is conveniently located in Surabaya. The legal basis for the appointment of the Corporate Secretary is a regulation from OJK with regulation number : 35/POJK.04/2014. The profile of Mr. Brasada Chandra can be seen in the "Directors Profile" section in chapter 2 - Company Profile.

Corporate Secretary provides input to the Board of Directors or Public Listed Company to comply with the provisions of Law No. 8 year of 1995 about Capital Markets and its implementing regulations. Corporate Secretary also has several other responsibilities, namely :

- 1 Following the capital markets development, especially the regulations that prevailed in the capital markets
- 2 Monitoring the Company's compliance to rules and regulations of both the Financial Services Authority regulations and other statutory provisions
- 3 Ensuring that the Company's stakeholders gain information related to the Company in a time and accurately
- 4 Providing feedback and recommendations to the Board of Directors in order to comply with Company's regulations.

As a Public Company, the Company also provides files and information access for investor and public through these following media :

- Website www.bukitdarmoproperty.com
- Press conference
- Newspaper advertisement
- Reports according to the rules of capital market through BEI.

Throughout 2023, Corporate Secretary has run several activities as follows:

- Organizing the Annual GMS.
- Report and deliver periodic the Company's Annual Report to stakeholders, the OJK and BEI
- Attending every meeting together with the Board of Commissioners and Board of Directors
- Establish good relationships with the media in disseminating information to the public Company
- Following several socialization regulations / seminar / workshop to follow the development of the capital market in particular regulations in the capital market



Penerapan Manajemen Risiko yang efektif harus didukung dengan kerangka yang mencakup kebijakan dan prosedur Manajemen Risiko serta limit risiko yang ditetapkan secara jelas sejalan dengan visi, misi, dan strategi bisnis Perseroan.

STRATEGI MANAJEMEN RISIKO

Perseoran merumuskan strategi Manajemen Risiko sesuai strategi bisnis secara keseluruhan dengan memperhatikan tingkat Risiko yang akan diambil dan toleransi Risiko. Strategi Manajemen Risiko disusun berdasarkan prinsip-prinsip umum berikut :

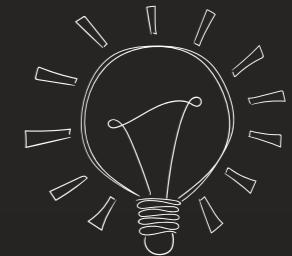
- Berorientasi jangka panjang untuk memastikan kelangsungan usaha Perseroan dengan mempertimbangkan kondisi / siklus ekonomi;
 - Berorientasi jangka panjang untuk memastikan kelangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak; dan
 - Mencapai kecukupan permodalan yang di harapkan disertai alokasi sumber daya yang memadai.
-
- Long-term oriented to ensure the continuity of the Company's business by considering the condition / economic cycle;
 - Long-term oriented to ensure the Company business continuity and its subsidiaries; and
 - Achieve the expected capital adequacy with the allocation of adequate resources.

Effective Risk Management implementation should be supported with policy framework and Risk Management Procedure also risk limitation which is applied clearly in accordance with the vision, mission and company business strategy.

RISK MANAGEMENT STRATEGIES

The company formulates Risk Management strategy according to whole business strategy by notifying the risk degree to be taken and risk tolerance. Risk Management Strategy is based on the following general principles :

MANAJEMEN RISIKO RISK MANAGEMENT



EFEKTIVITAS SISTEM MANAJEMEN RISIKO PERSEROAN

Perseroan melakukan evaluasi terhadap Kriteria Risiko Perseroan setahun sekali untuk memastikan bahwa Kriteria Risiko tersebut masih relevan dengan kondisi Perseroan dengan mempertimbangkan masukan dari Stakeholder terkait. Pada tahun 2023, Sistem Manajemen Risiko yang dimiliki Perseroan telah menunjukkan performa yang baik. Perseroan berkomitmen penuh untuk terus mengevaluasi efektivitas Sistem Manajemen Risiko demi terciptanya pertumbuhan usaha yang berkelanjutan.

FAKTOR MITIGASI RISIKO

Pengelolaan manajemen risiko di Perseroan dilaksanakan oleh Direksi, dan tim manajemen kunci lainnya. Pengelolaan risiko dilakukan secara proaktif dan efektif di seluruh aspek yang mendapat perhatian, penanganan dan memiliki risiko usaha, antara lain di bidang operasional dan keuangan dengan tujuan meningkatkan pertumbuhan dan pengembangan perseroan.

Pada tahun 2023 Perseroan mengidentifikasi aspek risiko penting yang berpengaruh terhadap pertumbuhan Perseroan, dan Perseroan melakukan pengendalian terhadap risiko dengan mengidentifikasi seberapa besar dampaknya terhadap aspek keuangan, karyawan, operasional, peraturan dan kinerja Perseroan. Risiko-risiko yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan secara umum dapat dibedakan sebagai berikut :

- Risiko Pesaing
Pesaing yang dihadapi Perseroan berasal dari kompetitor lokal, oleh sebab itu Perseroan memiliki tantangan untuk lebih produktif, inovatif, kreatif tanpa mengesampingkan kualitas. Beberapa mal di Surabaya memiliki segmen kelas menengah, oleh sebab itu untuk menghindari risiko persaingan, Perseroan menentukan diferensiasi dengan target segmen menengah atas.
- Risk of Business Competition
Competition faced by the Company derived from local competitors, and therefore the Company has the challenge to be more productive, innovative, and creative without compromising quality. Some malls in Surabaya have middle class segment, and therefore to avoid the risk of business competition, the company determines the differentiation by choosing the upscale

EFFECTIVENESS OF RISK MANAGEMENT SYSTEM

The Company evaluates the Company's Risk Criteria once a year to ensure that these Risk Criteria are still relevant to the Company's condition by considering input from related Stakeholders. In 2023, the Company's Risk Management System has shown good performance. The Company is fully committed to continuing to evaluate the effectiveness of the Risk Management System for the creation of sustainable business growth.

RISK MITIGATION FACTORS

The Risk management in the Company is held by the Directors and other key management team. Risk management is done proactively and effectively in all aspects which need attention, handling and have a business risk, among others in the areas of operations and finance with the aim of enhancing the growth and development of the company.

In 2023 the Company identified important risk aspects that affect the growth of the Company, and the Company conducted control over the risk by identifying how much is the impact on the financial aspects, employees, operational, regulations and company performance. The risks that may affect the Company's business in general can be distinguished as follows :

Sejak tahun 2008 suplai Apartemen strata title yang telah beroperasi di Surabaya lebih besar, yaitu total 9 unit Apartemen dengan 4.274 unit dengan segmen menengah bawah. Pasokan Apartemen di Surabaya untuk segmen kelas menengah atas diperkirakan masih relatif kecil, dengan demikian pangsa pasar yang menjadi sasaran Perseroan untuk hunian tipe Apartemen mewah kelas atas ini masih terbuka lebar.

Namun dengan tingginya tingkat persaingan di kalangan segmen menengah, kemampuan Perseroan untuk menawarkan produk dengan harga yang menarik akan berkurang. Risiko ini akan berpengaruh pada penjualan dan kemampuan Perseroan untuk menjual produk berkualitas.

- Risiko Kenaikan Suku Bunga

Kenaikan suku bunga kredit akan secara tidak langsung akan mempengaruhi penjualan unit dan lahan Perseroan. Dengan tingginya suku bunga, maka daya beli konsumen akan menurun karena tingginya nilai angsuran kredit konsumen dan menyebabkan kenaikan biaya bunga yang harus dibayar Perseroan. Penurunan penjualan akan berdampak pada kinerja keuangan Perseroan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk memperkecil risiko kerugian yang mungkin terjadi, Perseroan memakai jasa asuransi dari perusahaan asuransi yang mempunyai reputasi baik.

- Risiko Kebijakan Pemerintahan

Risiko Hukum Perseroan adalah terjadinya perselisihan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang mungkin dapat terjadi, karena status tanah Perseroan yang berupa HGB. Sedangkan risiko kebijakan pemerintah mengenai perubahan peraturan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL) dsb.

Untuk memperkecil risiko tersebut, Perseroan berusaha mematuhi kebijakan Pemerintah baik itu Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, dan menjaga hubungan baik dengan Pemerintah setempat ataupun Pemerintah Pusat. Sehingga diharapkan Perseroan dapat mengantisipasi secara lebih awal setiap perubahan kebijakan yang terjadi.

- Risiko Keterlambatan Proyek

Keterlambatan Proyek dapat disebabkan oleh beberapa hal, misalnya iklim dan cuaca, bencana alam, keterlambatan perijinan, kekurangan tenaga kerja dan kebijakan pemerintahan. Dengan keterlambatan konstruksi akan menyebabkan keterlambatan pembayaran konsumen dan pembatalan pembelian. Kemungkinan keterlambatan penyelesaian proyek tidak dapat dihindarkan Perseroan karenanya Perseroan berisiko penurunan reputasi dimata konsumen dan kegiatan operasional Perseroan akan terganggu.

Since 2008, the supply of strata-title apartments that have been operating in Surabaya is much larger, ie. a total of 9 units of apartments with 4,274 units of lower middle segment. Apartment Supply in Surabaya for the upper middle class segment is expected to remain relatively small, thus the target market of the company for luxury residential upscale apartment type is still wide open.

However, with the high level of competition among the middle segment, the company's ability to offer products with attractive price will be reduced. This risk will affect the company's sales and ability to sell the high quality product.

- Risk of Interest Rate Increase

The increase in fluctuations of interest rates will not directly affect the company's land and unit sales. The increase of interest rates will indirectly result in the decrease of customers' purchasing power, because of the high costumer credit installment value and lead to the increase in the interest that needs to be paid by the company. The decrease in sales would affect the company's financial performance in both the short and long term. To minimize the possible risk of loss, the Company used the services of insurance from insurance companies that have good reputation.

- Risk of Government Policy

Company's Legal risk is the disputes related to land ownership that may occur, due to the land status of the company in the form of HGB (Building Rights Title). While the risk of government policy is about regulatory changes regarding Environmental Impact Assessment (AMDAL), Environmental Management Plan (RKL) and Environmental Monitoring Plan (RPL) and so on.

To minimize these risks, the Company tries to comply with government policy both central and local government, and maintain good relations with the local government or central government. So it is expected that the Company can anticipate early whenever the policy change occurs.

- Risk of Delayed Project

Project delays can be caused by several things, such as climate and weather, natural disasters, permit delays, labor shortages and government policies. Construction delays will cause payment delays and cancellations of costumer purchases. Possible delay in project completion is unavoidable. This will lower the company's reputation in the eyes of the costumers, and also the company's operations would be disrupted.

- Risiko Penurunan Permintaan

Dengan fokus bisnis Perseroan pada bidang pengelolaan real estate, risiko penurunan pasar harus diantisipasi oleh perusahaan. Dengan menurunya permintaan pasar, Perseroan berisiko menurunnya penjualan dan menurunnya pendapatan operasional yang akan mempengaruhi kinerja Perseroan sehingga dapat mengurangi rencana pengembangan masa depan.

- Risiko Lainnya

Perseroan juga menyadari kemungkinan terjadinya risiko yang dapat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, sosial politik, bencana alam, serangan teroris, kebakaran, perampokan dan risiko lainnya. Untuk menghadapi dan mengantisipasi risiko tersebut, Perseroan mengasuransikan aset-asetnya dalam polis asuransi Property All Risks, Machinery Breakdown, Terrorism & Sabotage, Money Insurance and Public Liability. Perseroan juga secara rutin melakukan perbaikan dan pemeliharaan atas semua aset bangunan atau gedung agar terjaga kualitasnya.

- Risk of Decrease in Demand

With the company's focus on the management of real estate business, the risk of market decline should be anticipated by the company. With the decline in market demand, the company will face decrease in sales and revenue that affect the performance of the Company so it can reduce the future development plans.

- Other Risk

The Company is also aware of the possible risk that influenced by the economic conditions, social and political, natural disaster, terrorist attack, fire, robbery, and other risk. To anticipate those risks, company insures its assets in some insurances policy such as Property All Risks, Machinery Breakdown, Terrorism & Sabotage, Money Insurance and Public Liability. The Company also improves and preserves all building assets periodically in order to maintain its quality.

KOMITE PEMANTAU RISIKO RISK MONITORING COMMITTEE

Perseroan memiliki sistem dan prosedur pemantauan yang antara lain mencakup pemantauan terhadap besarnya eksposur risiko, toleransi risiko kepatuhan limit internal, dan hasil stress testing maupun konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan dan prosedur yang ditetapkan. Kegiatan pemantauan ini dilakukan baik oleh unit pelaksana maupun oleh Satuan Kerja Manajemen Risiko. Hasil pemantauan disajikan dalam laporan berkala yang disampaikan kepada manajemen dalam rangka mitigasi risiko dan tindakan yang diperlukan.

Struktur organisasi Satuan Kerja Manajemen Risiko disesuaikan dengan ukuran dan kompleksitas kegiatan usaha Perseroan serta risiko Perseroan. Pimpinan Satuan Kerja Manajemen Risiko bertanggung jawab langsung kepada Direktur Utama atau direktur yang ditugaskan secara khusus seperti Direktur yang membawahi fungsi Manajemen Risiko dan Kepatuhan.

INDEPENDENSI KOMITE PEMANTAU RISIKO

Satuan Kerja Manajemen Risiko harus independen terhadap satuan kerja bisnis seperti Treasuri dan Investasi, Kredit, pendanaan, akuntansi, dan terhadap SKAI.

Company has a system and monitoring procedures which include the monitoring of highly risk exposure, risk tolerance of internal limit compliance and the stress testing result also the consistency of policy and procedure implementation. These monitoring activities are undertaken by the implementation unit as well as by Risk Management Work Unit. The monitoring results are presented in periodic reports submitted to management in order to mitigate the risks and the actions needed.

The organization structure of Risk Management Work Unit is adjusted by size and complexity of the company's business activities and the company's risk. The Chief of Risk Management Work Unit is responsible directly to the President Director or director who is specially assigned as the director in charge in Risk Management function and Compliance.

INDEPENDENCY OF RISK MONITORING COMMITTEE

Risk Management Work Unit should be independent from business work unit such as treasury and investment, Credit, funding, accountant, and from SKAI.

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

INTERNAL CONTROL SYSTEM

Proses penerapan Manajemen Risiko yang efektif harus dilengkapi dengan sistem pengendalian intern yang handal. Penerapan sistem pengendalian intern secara efektif dapat membantu pengurus Perseroan menjaga aset Perseroan, menjamin tersedianya pelaporan keuangan dan manajerial yang dapat dipercaya, meningkatkan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mengurangi risiko terjadinya kerugian, penyimpangan dan pelanggaran aspek kehati-hatian. Terselenggaranya sistem pengendalian intern Perseroan yang handal dan efektif menjadi tanggung jawab dari seluruh satuan kerja operasional dan satuan kerja pendukung serta Satuan Audit Work Unit.

PENGENDALIAN KEUANGAN DAN OPERASIONAL

Pada aktivitas pengendalian keuangan, Perseroan memiliki kebijakan dan prosedur terhadap seluruh aktivitas keuangan di mana Perseroan telah memiliki kebijakan akuntansi yang memadai serta pengelolaan risiko yang efektif untuk mengamankan aset Perseroan. Sedangkan aktivitas pengendalian operasional, Perseroan telah melakukan pemisahan fungsi dan wewenang berdasarkan jenis pekerjaan dan tingkat jabatan.

KEPATUHAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANG LAINNYA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tunduk pada beragam ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-undang PT, peraturan pasar modal, peraturan Daerah, peraturan di bidang Retail dan peraturan di bidang lingkungan hidup.

Perseroan selalu menjaga agar tidak lalai dalam memenuhi peraturan-peraturan tersebut yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang dapat merugikan Perseroan dan kemungkinan adanya pencabutan izin dari pemerintah.

Dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan, Perseroan menerapkan asas hukum "les specialis derogue legi generalis" yaitu ketentuan hukum yang khusus akan mengesampingkan ketentuan hukum yang umum. Penerapan asas hukum tersebut pada intinya adalah apabila terjadi ketidaksesuaian antara peraturan yang satu dengan peraturan lainnya, maka Perseroan akan memberlakukan peraturan hukum yang lebih khusus.

The process of implementing an effective Risk Management should be equipped with a reliable system of internal control. The implementation of effective internal control system can help company's administrator to maintain the company asset, ensure the availability of the financial and managerial report that can be trusted, improve the Company's compliance to the rules and applied regulations, as well as reduce the risk of loss, irregularities and violations of prudential aspects. The implementation of the company's internal control system that is reliable and effective is the responsibility of the entire operational unit and work unit support also Internal Audit Work Unit.

FINANCIAL AND OPERATIONAL CONTROL

In terms of financial control activities, the Company has policies and procedures for all financial activities in which the Company has adequate accounting policies and effective risk management to safeguard the Company's assets. As for operational control activities, the Company has separated functions and authorities based on the type of work and position level.

COMPLIANCE WITH OTHER LEGISLATION REGULATIONS

In carrying out its business activities, the Company is subject to various laws and regulations, including the Company Law, capital market regulations, regional regulations, regulations in the retail sector and regulations in the environmental sector.

The company always manage to comply these regulations which can lead to legal consequences that can harm the company and the possibility of revocation of permits from the government.

In implementing the provisions of these laws and regulations, the Company applies the legal principle of "les specialis derogue legi generalis" which means that specific legal provisions will overrule general legal provisions. In essence, the implementation of this legal principle is that if there is a discrepancy between one regulation and another, the Company will apply more specific legal regulations.

EFEKTIVITAS SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Perseroan secara aktif melakukan sistem pengendalian internal, dimana penerapannya membantu pengurus Perseroan untuk menjaga Aset Perseroan dan memanfaatkan aset tersebut semaksimal mungkin untuk perkembangan bisnis perseroan.

Di tahun 2022, Perseroan menilai pengendalian internal yang dijalankan sudah cukup baik, sesuai dengan tujuan dari sistem pengendalian internal Perseroan yaitu untuk menjamin Perseroan agar terhindar dari kegagalan pencapaian tujuan. Perseroan juga telah menghasilkan laporan keuangan yang dapat dipercaya, serta menjalankan kegiatan Perseroan sesuai dengan aturan dan hukum yang berlaku.

PERNYATAAN DIREKSI ATAS KECUKUPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Direksi dan Dewan Komisaris beserta Komite Audit menyatakan bahwa Perseroan telah cukup memadai melakukan penilaian atas efektivitas sistem pengendalian internal yang dilakukan oleh Audit Internal dan menghasilkan rekomendasi-rekomendasi sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan dan penyempurnaan kebijakan di seluruh kegiatan operasional Perseroan.

EFFECTIVENESS OF INTERNAL CONTROL SYSTEM

The Company actively carries out an internal control system, where its application helps the management of the Company to maintain and utilize the Company's assets to the maximum extent possible for the development of the company's business.

In 2022, the Company assesses that the internal controls that have been implemented are sufficiently good, in accordance with the objectives of the Company's internal control system, namely to guarantee the Company to avoid failing to achieve its goals. The Company has also produced credible financial reports, and carried out the Company's activities in accordance with applicable rules and laws.

STATEMENT OF THE DIRECTORS ON THE ADEQUACY OF THE INTERNAL AUDIT SYSTEM

The Board of Directors and the Board of Commissioners along with the Audit Committee state that the Company has sufficiently assessed the effectiveness of the internal control system carried out by the Internal Audit and produce recommendations as material for consideration in formulating and improving policies in all of the Company's operational activities.

KEPATUHAN & KEBIJAKAN PELAPORAN PELANGGARAN

COMPLIANCE & WHISTLEBLOWING POLICY

Perseroan menetapkan berbagai sistem dalam pelaksanaan praktik tata kelola perusahaan dalam memastikan kelangsungan roda usaha Perseroan. Selain itu Perseroan juga mengawasi tiap kegiatan agar kepatuhan dijunjung tinggi oleh berbagai elemen dalam Perseroan sehingga sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

The Company applied some system in good corporate governance practices implementation to ensure its business continuity is in company's operating wheel. The Company also observe every activities so that it compliance is upheld with every elements in company and that the activities are in alignment and within the regulations prevailing in the jurisdiction of the Republic of Indonesia.

PERKARA PENTING YANG DIHADAPI PERUSAHAAN

MATERIAL LITIGATIONS FACED BY THE COMPANY

Terdapat perkara penting di dalam aspek hukum yang tidak berdampak signifikan pada Perseroan, yaitu terjadi PKPU terhadap Perseroan atas Permasalahan Hubungan Ketenagakerjaan. Saat ini kejadian tersebut sudah tertangani dengan baik dan sudah terselesaikan.

There was an important case in terms of legal aspects that did not have a significant impact on the Company, namely the occurrence of a PKPU against the Company over Labor Relations Issues. At present the incident has been handled properly and has been resolved.

SISTEM PEDOMAN PELAPORAN PELANGGARAN

VIOLATION REPORTING GUIDELINES SYSTEM

Perseroan memiliki sistem pelaporan yang tertuang dalam Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran (SP3). SP3 adalah bagian dari sistem pengendalian internal dalam mencegah praktik penyimpangan dan kecurangan serta memperkuat penerapan praktik good governance. Penerapan SP3 diharapkan akan mendorong budaya keterbukaan dan kejujuran dan mengurangi budaya diam. Perusahaan berkomitmen untuk melindungi pelapor pelanggaran dengan menjamin identitas dan keamanan pelapor.

Direksi menetapkan Unit Pengelola SP3 untuk mengelola jalur komunikasi bagi pelapor untuk melaporkan indikasi awal, melakukan klarifikasi dan investigasi atas pelaporan pelanggaran. Unit Pengelola SP3 adalah unit independen dari operasi perusahaan sehari-hari dan mempunyai akses kepada pimpinan tertinggi perusahaan. Unit SP3 dikoordinasikan oleh Satuan Pengawasan Intern (SPI) dibantu oleh sekertaris Perusahaan.

Tata cara dalam menyampaikan laporan pelanggaran adalah pelapor menyampaikan laporan terjadinya dugaan pelanggaran pada atasan langsung secara berjenjang dengan membawa bukti dan saksi, kemudian dilanjutkan pelaporan ke Dept. HRD. Apabila terdapat indikasi atas pelanggaran tersebut, maka akan dilaporkan ke Dewan Direksi dengan memberikan masukan masukan. Dewan Direksi akan memberikan suatu keputusan, yaitu memberikan sanksi kepada terlapor sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perusahaan atau meneruskan kepada pihak berwajib jika terbukti bersalah atas pelanggaran yang dilakukannya.

CARA PENYAMPAIAN LAPORAN PELANGGARAN

Pelaporan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh insan Perseroan dapat dilakukan melalui prosedur berikut:

- > Laporan pengaduan dugaan pelanggaran yang disampaikan oleh pelapor merupakan suatu peristiwa faktual atau benar-benar diketahui oleh pelapor dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga bukan informasi bohong atau fitnah.
- > Masyarakat dapat menyampaikan laporannya melalui dengan offline yaitu mengirim surat yang ditujukan kepada:

JAKARTA

Tim Pengelola Laporan WBS
PT Bukit Darmo Property Tbk
Jl. Tanah Abang 3 No. 6, Jakarta Pusat 10160

SURABAYA

Tim Pengelola Laporan WBS PT Bukit Darmo
Property Tbk Lenmarc Mall Lantai 6,
Jl. Mayjen Yono Suwoyo No. 17, Surabaya

The Company has a reporting system set forth in the Violation Reporting Guidelines System (SP3). SP3 is part of the system of internal control in preventing irregularities and fraudulent practices, also to strengthen the implementation of good governance practices. SP3 implementation is expected to encourage openness culture, honesty and reduce the culture of silence. The Company commits to protect the identity of the informant and guarantee their safety.

The Board of Directors set a unit to manage SP3 to arrange the communication lines for the informants to report early indications, doing clarification and investigation about the violation report. SP3 Managing Unit is an independent unit from company daily operation and it has access to company's supreme leader. SP3 Managing Unit coordinated by Internal Control Unit (ICU) helped by corporate secretary.

The procedure in reporting a violation is the informant submit a report whenever there is any suspicious violations to the immediate supervisor gradually as well as bring evidence and witnesses, then continue the process by reporting to the HRD. If there is an indication of the violation, it will be reported to the Board of Directors to provide inputs. The Board of Directors shall give a decision, whether to give penalties in accordance with the applicable provisions in the company, or deliver the offender to the authorities if He/She is found guilty of the violation.

PERLINDUNGAN BAGI WHISTLEBLOWER

Dalam penerapan WBS, Perseroan memiliki kebijakan yang menjamin perlindungan dan kerahasiaan pelapor yang berasaskan pada penghargaan atas harkat dan martabat manusia, rasa aman, keadilan, tidak diskriminatif, dan kepastian hukum. Perseroan juga berkomitmen untuk melindungi pelapor yang beritikad baik sesuai kemampuan Perseroan untuk mendorong terjadinya pelaporan pelanggaran. Perseroan juga menjamin perlindungan atas identitas pelapor dan menggunakan berbagai cara untuk menjaga kerahasiaan identitas

PENGELOLA LAPORAN PELANGGARAN

Pengelolaan sistem WBS di Perseroan dilakukan sesuai tata cara dan prosedur pelaporan yang telah ditetapkan. Pengelolaan WBS meliputi kegiatan penanganan laporan, investigasi laporan, hingga penindakan terhadap terlapor apabila terbukti terjadi pelanggaran etika bisnis dan etika kerja.

PIHAK YANG MENGELOLA PENGADUAN.

Laporan laporan yang masuk ke WBS ditangani oleh unit yang membidangi Corporate Legal & Compliance yang akan melakukan analisis mengenai ada atau tidaknya indikasi pelanggaran etika bisnis maupun etika kerja. Bila laporan tersebut memiliki indikasi terjadi pelanggaran, maka selanjutnya akan dilakukan investigasi atas laporan tersebut oleh unit yang berwenang di Perseroan.

PELAPORAN PELANGGARAN DAN TINDAK LANJUT DI TAHUN 2023

Perseroan tidak mendapat pelanggaran yang masuk melalui mekanisme Whistleblowing System, sehingga informasi mengenai tindak lanjut atas pelanggaran tidak dapat disajikan dalam laporan ini.

KEBIJAKAN ANTI KORUPSI

Untuk mewujudkan lingkungan usaha yang bersih dan sehat, Perseroan berkomitmen untuk menolak keberadaan praktik suap dan korupsi di setiap aktivitas bisnis Perseroan. Hal ini dikarenakan praktik suap dan korupsi dapat merugikan sekaligus menurunkan reputasi dan kepercayaan para pemangku kepentingan terhadap Perseroan. Komitmen ini diwujudkan melalui kebijakan internal Perseroan terkait upaya pencegahan korupsi dan gratifikasi. Selain itu, kebijakan anti korupsi juga termuat dalam Kode Etik Perseroan di mana insan Perseroan dilarang menerima atau memberi imbalan tertentu yang dapat mempengaruhi keputusan Perseroan. Adapun yang termasuk dalam praktik kegiatan suap dan korupsi dalam bentuk Pemberian hadiah, Jamuan makan dan/atau hiburan; dan Uang.

Perseroan akan menindak tegas karyawan yang terbukti melakukan tindak korupsi melalui pemberian sanksi yang berat, hingga pemberhentian secara tidak hormat. Hingga akhir tahun 2023, Perseroan tidak mendapat adanya insiden korupsi di dalam lingkup Perseroan.

PROTECTION FOR WHISTLEBLOWERS

In implementing the WBS, the Company has a policy that guarantees the protection and confidentiality of reporters based on respect for human dignity, sense of security, justice, non-discrimination and legal certainty. The Company is also committed to protecting whistleblowers who have good faith in accordance with the Company's ability to encourage reporting of violations. The Company also guarantees the protection of the identity of the reporter and uses various methods to maintain the confidentiality of identity.

MANAGEMENT OF VIOLATION REPORTS

Management of the WBS system in the Company is carried out in accordance with established reporting procedures and procedures. WBS management includes activities for handling reports, investigating reports, and taking action against the reported party if it is proven that a violation of business ethics and work ethics has occurred.

THE PARTY MANAGING THE COMPLAINT

Reports submitted to the WBS are handled by the unit in charge of Corporate Legal & Compliance which will conduct an analysis of whether or not there are indications of violations of business ethics and work ethics. If the report has indications of a violation, then an investigation will be conducted on the report by the authorized unit in the Company.

REPORTING VIOLATIONS AND FOLLOW UP IN 2023

The Company did not find any violations entered through the Whistleblowing System mechanism, so that information regarding follow-up of violations cannot be presented in this report.

ANTI-CORRUPTION POLICY

To create a clean and healthy business environment, the Company is committed to rejecting the existence of bribery and corruption in all of the Company's business activities. This is because the practice of bribery and corruption can be detrimental as well as reduce the reputation and trust of stakeholders in the Company. This commitment is manifested through the Company's internal policies regarding efforts to prevent corruption and gratification. In addition, the anti-corruption policy is also contained in the Company's Code of Ethics where the Company's employees are prohibited from receiving or giving certain rewards that may influence the Company's decisions. Those included in the practice of bribery and corruption include Gift giving, Banquets and/or entertainment; and Money.

The company will take firm action against employees who are proven to have committed acts of corruption through imposition of severe sanctions, up to dishonorable discharge. Until the end of 2023, the Company did not find any corruption incidents within the scope of the Company.

05 TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY



NILAI PERSEROAN COMPANY VALUES

Kunci dari nilai dan prioritas perusahaan, aksi strategik tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) kini sangatlah penting mengingat situasi dan lingkungan saat ini. Berikut ini Nilai Perseroan dalam pengaplikasian kebijakan Perseroan.

Key to a company's values and priorities, corporate social responsibility (CSR) initiatives are even more critical in light of the current situations and environment. The following is the Company's Value in implementing Company policies.

01	MENGHOMATI <i>Respect</i>	Memberlakukan setiap orang dengan hormat, tanpa membeda - bedakan satu dengan yang lainnya. <i>Enforces everyone with respect, without any distinctions of one another.</i>
02	TERPERCAYA <i>Reliable</i>	Berkomitmen untuk memenuhi apa yang dijanjikan dan berusaha memberikan lebih. <i>Committed to fulfill what was promised and tried to give more.</i>
03	INTEGRITAS <i>Integrity</i>	Melakukan tindakan sesuai dengan hati, pikiran, perkataan dan perbuatan yang baik. <i>Take action in accordance with the hearts, thoughts, words good deeds.</i>
04	INOVATIF <i>Innovative</i>	Setiap karyawan didorong untuk berani berinovasi, tidak terpaku kepada kebiasaan yang sudah ada, dan tidak pernah merasa puas dengan hasil yang sudah tercapai. <i>Every employee is encouraged to dare to innovate, don't stuck on the existing habits, and never feel satisfied with the results which have already achieved.</i>
05	KEUNGGULAN <i>Excellence</i>	Dalam setiap kegiatan yang dilakukan diupayakan senantiasa mencerminkan suatu keunggulan. <i>In every activity undertaken always try to reflect excellence.</i>
06	AKTIF <i>Active</i>	Bersikap proaktif dalam setiap pekerjaan & penuh inisiatif untuk melakukan setiap tanggung jawab yang ada <i>Being proactive in every job and have full initiative to conduct any available responsibilities.</i>

BUDAYA PERUSAHAAN

COMPANY CULTURE

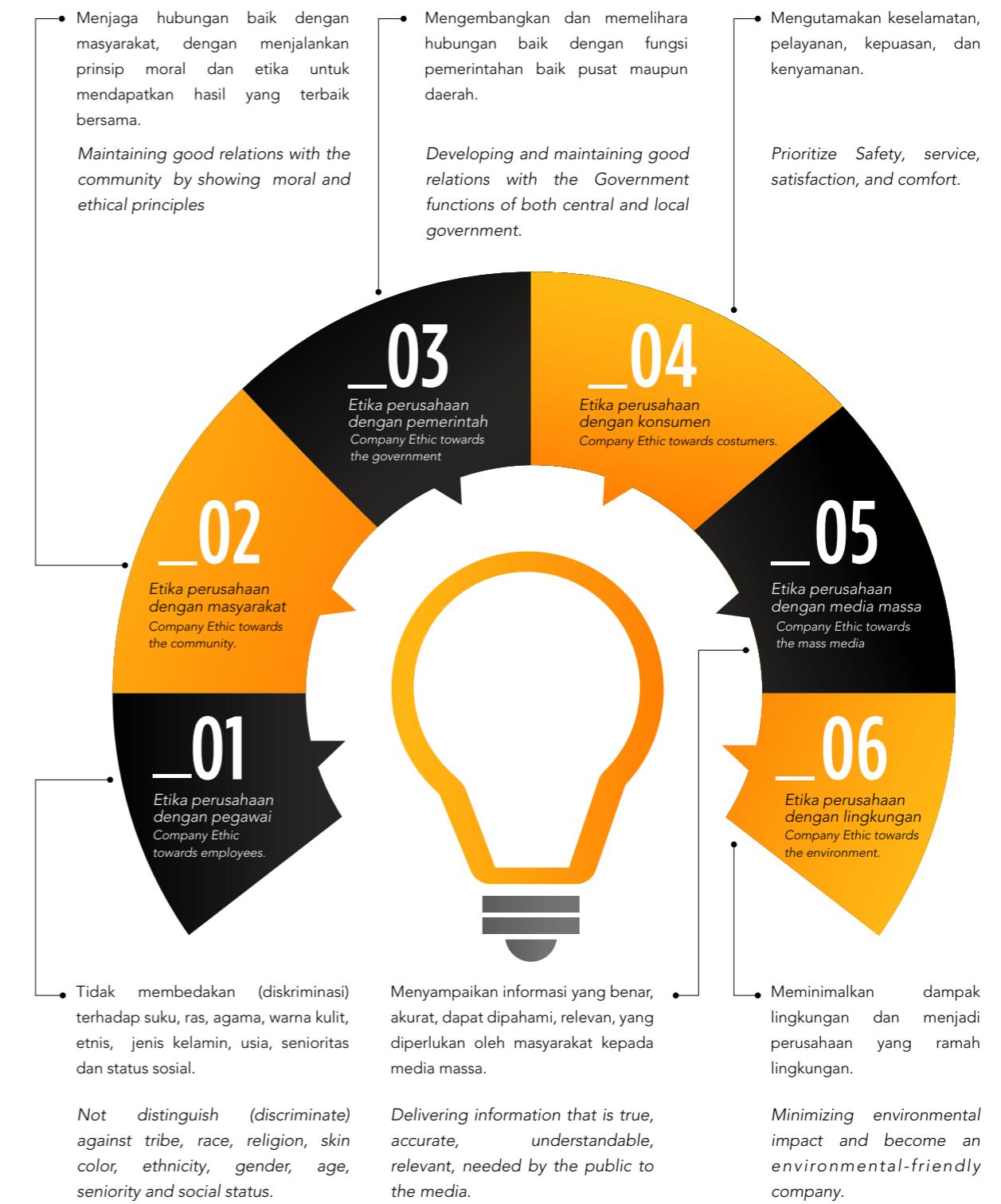
Dalam mengimplementasikan Kode Etik Perseroan, pihak manajemen memegang teguh prinsip-prinsip **kewajaran, transparansi, akuntabilitas, dan pertanggungjawaban kepada para stakeholders.**

*While in implementing the Company's Code of Ethics, the management adheres to the principles of **fairness, transparency, accountability and responsibility to stakeholders.***

Dalam menerapkan Kode Etik dan nilai-nilai moral perusahaan, Perseroan memiliki budaya perusahaan yang diharapkan dapat membawa Perseroan memiliki integritas tinggi, peduli dalam memberikan pelayanan yang lebih baik, komitmen pada semua pihak terkait, dengan didukung sumber daya manusia yang kompeten sehingga menjadikan Perseroan menjadi kebanggaan pihak yang terlibat di dalamnya.

Selain itu, adanya peran Komite Audit dalam mendukung fungsi pengawasan Dewan Komisaris telah dilakukan secara baik dan efektif. Komite Audit telah melakukan penelaahan atas pemeriksaan yang dilakukan oleh tim auditor internal dan mengawasi tindak lanjut Direksi atas temuan tersebut, di samping memberikan rekomendasi sehubungan dengan penunjukan auditor eksternal berdasarkan independensi, ruang lingkup penugasan dan biaya profesional.

Kode Etik yang digalakkan oleh Perseroan sebagai komitmen Perseroan terhadap Tata Kelola Perusahaan ini dipatuhi dan dilaksanakan bersama oleh Dewan Komisaris, Direksi, dan karyawan. Berikut ini merupakan Kode Etik Perseroan :



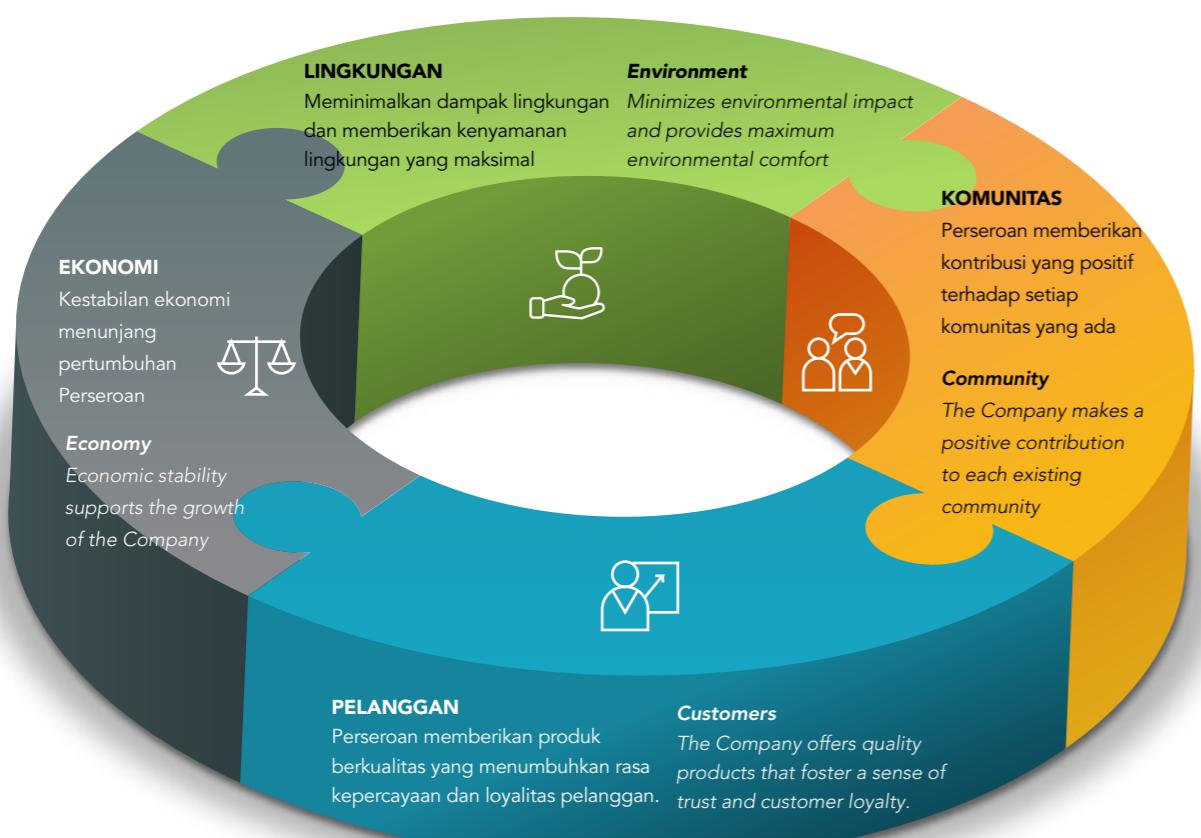
RUJUKAN KEBERLANJUTAN

SUSTAINABILITY REFERENCE

Perseroan mendorong penerapan keberlanjutan dalam seluruh aspek operasi dan bisnisnya; mulai dari aktivitas proyek yang mematuhi seluruh peraturan termasuk K3 dan mengindahkan dampak lingkungan, kegiatan perkantoran yang efisien terhadap penggunaan energi, output produk dan layanan yang berstandar serta berkualitas tinggi, hingga keberadaan Perseroan dan kontribusinya bagi masyarakat.

The Company continues to encourage the implementation of sustainability in all aspects of its operations and business; starting from project activities that comply with all regulations including related to OHS and taking into account the environmental impacts, office activities that are efficient in energy use, output of standard and high quality products and services, to the existence of the Company and its contribution to the people.

4 Pilar Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) Perseroan 4 Pillars of The Company's Social and Environmental Responsibility (TJSL)



Mungkin tidak ada waktu lain dalam sejarah modern yang membutuhkan tindakan lebih besar dari dekade ini. Dunia sangat terganggu oleh pandemi virus corona dan menghadapi risiko nyata tenggelam lebih dalam ke jurang bencana iklim. Sementara tanda-tanda kecepatan pemulihan ekonomi terlihat tidak seimbang. Pasar global menghadapi risiko stagflasi dan distribusi sumber daya dan pasokan yang tidak adil.

Tetapi kita telah menyaksikan kekuatan kemauan kolektif pemerintah dan rakyatnya yang mengumpulkan sumber daya dan berbagai komitmen iklim pemerintah, didorong oleh generasi aktivis iklim yang bersemangat selama KTT iklim global yang baru saja selesai di Glasgow, lebih dikenal sebagai COP26.

Semakin nampak jelas bahwa tanggung jawab tidak hanya terletak pada pemerintah negara tetapi juga tepat di tangan masing-masing perusahaan dan masyarakat luas. Perseroan memahami bahwa inisiatif CSR yang dilakukan saat ini bukan hanya karena masuk akal secara bisnis tetapi juga pengakuan bahwa keadaan kita lebih baik hanya jika tetangga sekitar kita lebih baik sebagai bagian dari komunitas global. Perseroan tetap berkomitmen untuk memberikan dampak positif terhadap lingkungan dan habitat alam, meningkatkan kesejahteraan karyawan kami dan komunitas sosial yang kami layani.

PERHATIAN TERHADAP PELANGGAN DAN PEKERJAAN KESEHATAN DAN KESELAMATAN

Perseroan memprioritaskan kesehatan dan keselamatan kerja ("K3") melalui berbagai inisiatif dan program keterlibatan bagi karyawan dan kontraktor kami. Pendekatan ini akan menumbuhkan lingkungan yang aman dan sehat dan pasti akan menguntungkan pelanggan dan penyewa.

Selama pandemi COVID-19 ini, Perseroan telah menerapkan berbagai langkah untuk mendukung pembukaan kembali bisnis dan ruang publik secara aman. Langkah-langkah seperti skrining vaksinasi di pintu masuk menggunakan aplikasi pelacakan kontak, penandaan yang terlihat di lantai memfasilitasi jarak fisik dan peningkatan ke keran sensor di toilet dan pantry untuk mengurangi titik sentuh di antara penggunaan. Beberapa inisiatif lain juga dilakukan untuk melindungi staf dan pelanggan kami dari risiko infeksi, seperti memasang partisi akrilik, program vaksinasi karyawan, dan menerapkan jadwal bergantian untuk mengurangi kontak fisik di antara anggota tim.

Perhaps no other time in modern history calls for greater action than this decade. The world is plagued deeply by a coronavirus pandemic and is facing the real risk of sinking deeper into the abyss of a climate disaster. Meanwhile, signs of the speed of economic recovery seem uneven. The global market runs the risk of stagflation and inequitable distribution of resources and supplies.

But we have witnessed the strength in the collective will of the governments and its people pooling resources and the various governments' climate commitments, spurred by a generation of passionate climate activists during the recently concluded global climate summit in Glasgow, better known as COP26.

It has become increasingly clear that the responsibilities lay not only with the government of the land but also squarely in the hands of individual companies and the general population. The Company understands that CSR initiatives taken today are not just because it makes good business sense but a recognition that we are better off only if our surrounding neighbours are better off as part of the global community. The Company stay committed to positively impacting the environment and natural habitats, improving our employees' well-being and the social communities we serve.

ATTENTION TO CUSTOMERS AND OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY

The Company prioritises occupational health and safety ("OHS") through various initiatives and engagement programs for our employees and contractors. This approach will foster a safe and healthy environment and will undoubtedly benefit our customers and tenants.

During this COVID-19 pandemic, The Company had implemented numerous measures to support the safe reopening of businesses and public spaces. Measures such as vaccination screening on entrance using contact tracing application, visible marking on the floor facilitating physical distancing and upgrading to sensor faucets in toilets and pantries to reduce touchpoints between use. Several other initiatives were also employed to protect our staff and customers against infection risk, such as installing acrylic partitions, employee vaccination program and implementing an alternating schedule to reduce physical contact among team members, to name a few.

Penyediaan dan Pemeliharaan Ruang Terbuka Hijau

Perseroan terus menyuarakan pentingnya ruang terbuka hijau sepanjang tahun dengan senantiasa mencangkokkan konsep ruang terbuka hijau dalam setiap pembangunannya. Praktik ini sejalan dengan tujuan kami untuk pembangunan berkelanjutan dan melengkapi bangunan hijau kami dengan ruang hijau.

Pada tahun 2023, Perseroan telah memulai perencanaan proyek renovasi dan peremajaan gedung Lenmarc Mall dengan melanjutkan konsep Bangunan Hijau. Pengembangan konsep ini terinspirasi oleh suasana alam dan menggabungkannya dengan koneksi antar komunitas.

Providing and Maintaining Green Open Space

The Company continue to echo the importance of green open spaces throughout the year by constantly grafting the green open space concept in our every development. This practice aligns with our goal of sustainable development and complementing our green buildings with green spaces.

In 2023, the Company has started planning a renovation and rejuvenation project for the Lenmarc Mall building by continuing the Green Building concept. The development of this concept is inspired by the natural atmosphere and combines it with inter-community connectivity.



MENGOPTIMALKAN OPERASIONAL GEDUNG

OPTIMISING BUILDING OPERATIONS

Untuk mewujudkan lingkungan bersih, Perseroan selalu berupaya mengoptimalkan efisiensi bangunan untuk menciptakan lingkungan yang lebih hijau bagi penghuninya.

To Achieve Clean Environment, The Company has always strived to optimise our building efficiency to create a greener environment for our residents.

Lebih lanjut tentang upaya Perseroan dalam mewujudkan keberlanjutan dapat dilihat pada Laporan Keberlanjutan tahun 2023 sebagai dokumen yang tidak terpisahkan dari Laporan Tahunan ini.

More details regarding The Company's efforts in realizing sustainability can be seen in the 2023 Sustainability Report as an integral document of this Annual Report.

SURAT PERNYATAAN

ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN ATAS LAPORAN TAHUNAN 2023

LETTER OF STATEMENT

BOARD OF COMMISSIONERS & DIRECTORS OF RESPONSIBILITY TO THE 2023 ANNUAL REPORT

PT. BUKIT DARMO PROPERTY, Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT. BUKIT DARMO PROPERTY, Tbk. tahun 2023 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi laporan tahunan perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Surabaya, April 2024 / Surabaya, April 2024

DEWAN DIREKSI / BOARD OF DIRECTORS

Hendro Sumampow

Direktur Utama / President Director

Iefenn Adrienne Sumampow

Wakil Direktur Utama / Vice President Director

Ielenna Sumampow

Direktur / Director

Brasada Chandra

Direktur / Director

Endang Lestari Pujaistuti

Komisaris Utama / President Commissioner

Leotine Ierma Agustina Sumampow

Wakil Komisaris Utama / Vice President Commissioner

Agus Widagdo

Komisaris / Commissioner

Letjen (Purn). Tarub

Komisaris Independen / Independent Commissioner

Eddy Sukamto

Komisaris Independen / Independent Commissioner

06

PT. BUKIT DARMO PROPERTY DAN ENTITAS ANAK AND SUBSIDIARIES

Halaman ini sengaja dikosongkan.
This page is intentionally left blank.

LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL - TANGGAL
31 DESEMBER 2023,
31 DESEMBER 2022,
1 JANUARI 2022,
DAN
LAPORAN AUDITOR
INDEPENDEN

CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2023;
DECEMBER 31, 2022;
JANUARY 1, 2022;
AND
INDEPENDENT AUDITORS REPORT

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK

*PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES*

Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 31 Desember 2023 dan
untuk tahun yang berakhir pada
tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen

*Consolidated Financial Statements
As of December 31, 2023 and
For The Year Then Ended
with independent auditor's report*



Daftar Isi	Halaman / Page	<i>Table of Contents</i>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2023 and 2022</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 69	<i>Notes to The Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT BUKIT DARMO PROPERTY TBK DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
PT BUKIT DARMO PROPERTY TBK AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- | | | |
|-----------------|---|---|
| 1. Nama | : | Hendro Sumampow |
| Alamat Kantor | : | Bukit Darmo Boulevard, Office Park II B-2 No.01 |
| Alamat Domisili | : | Jalan Permata Hijau F II/39, RT/RW 019/010, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta |
| Jabatan | : | Direktur Utama |
| 2. Nama | : | Brasada Chandra |
| Alamat Kantor | : | Bukit Darmo Boulevard, Office Park II B-2 No.01 |
| Alamat Domisili | : | Simpang D. P Selatan XVI/14 RT.001, RW 011 Kel Lontar , Kec Sambikerep, Kota Surabaya |
| Jabatan | : | Direktur |

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. Sesuai dengan tugas dan tanggung jawab kami sebagai Direksi, kami menyatakan bahwa:
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Bukit Darmo Property Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Surabaya, 01 April 2024 / Surabaya, April 01, 2024

Direktur Utama / President Director


Hendro Sumampow

Direktur / Director

Brasada Chandra

Office Park 2 Blok B2 no. 1
Jalan Bukit Darmo Boulevard
Surabaya 60226, Indonesia
T 62-31-731 8666 F 62-31-731 0666

Jalan Tanah Abang 3 no 6
Jakarta 10150, Indonesia
T 62-21-351 7007 F 62-21-351 7008

email@bukidarmoproperty.com
www.bukidarmoproperty.com

Andi Ruswandi Wisnu & Rekan

Sastra Graha 5th Floor, Suite 509
Jl. Raya Pejuangan 21, Kebon Jeruk
Jakarta 11530 - Indonesia

Tel : +62 21 5364804
Fax : +62 21 5364841
www.arwr.co.id



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors

PT BUKIT DARMO PROPERTY TBK

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk ("Perusahaan"), dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup) terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Bukit Darmo Property Tbk (the "Company") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group") which consist of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2023, and statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and the notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the Group's consolidated financial position as of December 31, 2023, and its consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Basis Opini

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

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal audit utama tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan dan dalam merumuskan opini audit kami terhadapnya, dan kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut. Untuk setiap hal audit utama dibawah ini, penjelasan kami tentang bagaimana audit kami merespons hal tersebut disampaikan dalam konteks tersebut.

Kami telah memenuhi tanggung jawab yang diuraikan dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami, termasuk sehubungan dengan hal-hal audit utama yang dikomunikasikan di bawah ini. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang didesain untuk merespons penilaian kami atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian terlampir. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk merespons hal-hal audit utama di bawah ini, menyediakan basis bagi opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Basis for Opinion

We carry out our audits based on the Auditing Standards adopted by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IAPI"). Our responsibilities under these standards are further described in the Auditor's Responsibility for an Audit of Consolidated Financial Statements paragraph in our report. We are independent of the Group based on relevant ethical requirements in our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled other ethical responsibilities under those requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are matters which, in our professional judgment, are the most significant matters in our audit of the current period's consolidated financial statements. The key audit matter is presented in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole and in forming our audit opinion on them, and we do not express a separate opinion on the key audit matter. For each of the key audit matters below, our explanation of how our audit responded is given in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in Auditor's Responsibility for an Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph in our report, including concerning the key audit matters communicated below. Accordingly, our audit included performing procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement in the accompanying consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed in response to key audit matters below, provide the basis for our opinion in the accompanying consolidated financial statements.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Hal Audit Utama (lanjutan)

Penjelasan atas hal audit utama:

Lihat Catatan 2m (Kebijakan Akuntansi Signifikan – Properti Investasi) dan Catatan 9 (Properti Investasi) atas laporan keuangan konsolidasian.

PT Bukit Darmo Property Tbk dan entitas anak memiliki properti investasi yang diukur pada model biaya berdasarkan pada PSAK 13 tentang Properti Investasi, yang diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis.

PT Bukit Darmo Property Tbk dan entitas anaknya mengakui properti investasi sebesar Rp459.405.653.897 pada tanggal 31 Desember 2023.

Berdasarkan laporan appraisal independen KJPP Aksa, Nelson & Rekan, tanggal 29 Desember 2023, nilai pasar persediaan dan properti investasi sebesar Rp2.045.293.200.000

Respon audit:

- Kami telah menerima dan membaca laporan penilai independen. Kami telah menilai ketrampilan dan keahlian para ahli untuk memastikan bahwa mereka sesuai;
- Kami melakukan diskusi dengan manajemen dan mengadakan komunikasi dengan para penilai independen untuk membahas proses penilaian, asumsi utama dan alasan penyebab perubahan nilai wajar di tahun ini. Kami juga telah melakukan komunikasi lanjutan dengan manajemen dan penilai independen untuk mengkonfirmasi/mengklarifikasi informasi dan asumsi;
- Kami memeroleh rincian properti investasi dan mencocokkan nilainya dengan properti investasi yang diakui dalam laporan keuangan;

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Key Audit Matters (continued)

Description of the key audit matter:

Refer to Note 2m (Significant Accounting Policies – Investment Property) and Note 9 (Investment Property) to the consolidated financial statements.

PT Bukit Darmo Property Tbk and its subsidiaries have investment properties which are measured on the cost model based on PSAK 13 concerning Investment Properties, which are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses on assets. Landrights are not depreciated and are stated at cost. Buildings and infrastructure are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives.

PT Bukit Darmo Property Tbk and its subsidiaries recognized an investment property of Rp. 459,405,653,897 on December 31, 2023.

Based on KJPP Aksa, Nelson & Rekan's independent appraisal report, December 29, 2023, the market value of inventories and investment properties is Rp2,045,293,200,000

Audit response:

- We have received and read the independent appraiser's report. We have assessed the skills and expertise of the experts to ensure their suitability;
- We have engaged in discussions with management and communicated with independent appraisers to discuss the valuation process, key assumptions, and reasons for fair value changes this year. We have also engaged in ongoing communication with management and independent appraisers to confirm/clarify information and assumptions;
- We obtain details of investment properties and match their values with those of investment properties recorded in the financial statements;

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Hal Audit Utama (lanjutan)

Respon audit: (lanjutan)

- Kami mengevaluasi kecukupan dan kesesuaian atas pengungkapan dalam laporan keuangan.

Dari pekerjaan yang dilakukan, kami menganggap secara keseluruhan bahwa properti investasi telah dinilai dengan dasar yang wajar dan tidak terdapat salah saji material, dengan menggunakan metodologi yang sesuai.

Penekanan Suatu Hal

Laporan keuangan konsolidasian terlampir, telah disusun dengan asumsi bahwa Grup akan melanjutkan usahanya secara berkesinambungan. Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup mengalami kerugian sebesar Rp34.591.125.350 yang berdampak pada naiknya akumulasi kerugian menjadi Rp457.365.602.452. Kondisi ini mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

Rencana manajemen berkaitan dengan hal tersebut diungkapkan dalam Catatan 34 laporan keuangan konsolidasian.

Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Key Audit Matters (continued)

Audit response: (continued)

- We evaluate the adequacy and appropriateness of the disclosures in the financial statements.

From the work performed, we consider overall that the investment properties have been valued on a fair basis and there are no material misstatements, using the appropriate methodology.

Emphasis on a Matter

The accompanying consolidated financial statements have been prepared with the assumption that the Group will continue its business on an ongoing basis. On December 31, 2023, the Group suffered a loss of Rp34,591,125,350 which resulted in an increase in accumulated losses to Rp457,365,602,452. This condition indicated the existence of a material uncertainty over the Group's ability to continue as a going concern.

The management plan in this regard is disclosed in Note 34 to the consolidated financial statements.

Our opinion has not been modified with respect to the matter.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir. Yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen Perusahaan serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya, yang digunakan untuk Menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi obyek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut Opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Other Matter

Our audit of the Group's consolidated financial statements as of December 31, 2023 and for the year then ended is attached, for the purpose of forming an opinion on these consolidated financial statements taken as a whole. Company (parent entity) financial information is attached. Consisting of a statement of financial position as of December 31, 2023, as well as a statement of profit or loss and other comprehensive income, a statement of changes in equity, and a statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which are presented As additional information to the attached consolidated financial statements, it is presented for the purpose of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements according to Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the Company's management and is derived from and is directly related to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Financial Information of the Parent Entity has been subject to audit procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements, based on the Auditing Standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity's Financial Information is presented fairly in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan Tahun 2023 ("Laporan Tahunan"). Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini audit kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan Ketika tersedia dan dalam pelaksanaannya mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir, atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata Kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Other Information

Management is responsible for other information. Other information consists of information contained in the 2023 Annual Report and Sustainability Report ("Annual Report"). The Annual Report is expected to be made available to us after the independent auditors' report date.

Our audit opinion on the consolidated financial statements does not cover the Annual Report, and therefore, we do not express any form of assurance on the Annual Report.

In connection with our audit of the accompanying consolidated financial statements, our responsibility is to read the Annual Report when it is available and in doing so consider whether the Annual Report contains a material inconsistency with the accompanying consolidated financial statements, or any understanding we obtained during the audit, or contains a material misstatement.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement in it, we are required to communicate this matter to those responsible for governance and take appropriate action based on the applicable laws and regulations.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

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

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

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

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

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

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

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

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

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

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

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

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

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

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

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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

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

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

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan jika relevan, pengamanan terkait.

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

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

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

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

We also provide a statement to those charged with governance that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and communicate all relationships and other matters that are reasonably considered to affect our independence, and where relevant, related safeguards.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (lanjutan)

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata Kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan audit kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan public tentang hal tersebut atau ketika dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami, karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Independent Auditor's Report (Continued)

Report No. 00089/2.1138/AU.1/03/1375-3/1/IV/2024 (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

Of the matters communicated to those charged with governance, we determined those matters to be the most significant in the audit of the current period's consolidated financial statements and therefore became the main audit matters. We describe the main audit matters in our audit report, unless laws and regulations prohibit public disclosure of the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report, because the adverse consequences of communicating such matter would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of the communication.

ANDI RUSWANDI WISNU DAN REKAN



Andi Ruswandi, CPA

No Izin Akuntan Publik / Public Accountant Licence Number. AP. 1375

Jakarta, 01 April 2024 / Jakarta, April 01, 2024

LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)	
	2023 Rp	Catatan / Notes	2022 Rp
ASET		ASSETS	
ASET LANCAR		CURRENT ASSETS	
Kas dan Setara Kas	3.732.873.801	2g; 4	7.948.155.816
Piutang usaha			
Pihak berelasi	369.982.918	2h; 5; 29	369.982.918
Pihak ketiga, bersih	3.094.164.863	5	1.475.207.769
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	556.807.870	6	436.991.944
Persediaan	49.314.524.780	2j; 7	52.258.725.572
Uang muka dan beban			
dibayar di muka	1.217.255.980	2k; 8	761.929.714
Pajak dibayar dimuka	732.937.105	28	3.886.214.125
Jumlah Aset Lancar	59.018.547.316		67.137.207.858
ASET TIDAK LANCAR		NON CURRENT ASSETS	
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	-	6	-
Uang muka pembelian	10.698.353.159	2k; 8	5.325.709.379
Persediaan	222.222.509.733	2j; 7	223.247.068.237
Properti investasi, neto	459.405.653.897	2m; 2q; 9	453.290.693.823
Aset Tetap, neto	2.392.915.112	2n; 10	3.082.188.900
Aset pajak tangguhan	125.898.962	2r; 29	98.967.065
Aset Tidak Lancar Lainnya	4.374.721.645	11	4.317.871.600
Jumlah Aset Tidak Lancar	699.220.052.510		689.362.499.004
JUMLAH ASET	758.238.599.826		756.499.706.863
LIABILITAS DAN EKUITAS		TOTAL ASSETS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK		LIABILITIES AND EQUITIES	
Utang Usaha			
Pihak ketiga	8.127.092.420	12	3.701.260.452
Utang pajak	18.822.460.978	14	19.101.441.232
Beban akrual	4.248.189.830	15	2.078.927.954
Bagian jangka pendek atas:			
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	10.662.067.921	13	17.476.421.970
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	115.933.067.777	2h; 16; 29	79.872.618.150
Pihak ketiga	1.154.244.188	16	7.309.430.830
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	158.947.123.114		129.540.100.587
LIABILITAS JANGKA PANJANG		TOTAL CURRENT LIABILITIES	
Bagian jangka panjang atas:			
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	65.725.384.674	13	59.243.186.225
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	150.000.000.000	2h; 16; 29	150.000.000.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	1.658.654.789	2s; 17	4.470.670.401
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	217.384.039.463		213.713.856.626
JUMLAH LIABILITAS	376.331.162.576		343.253.957.213
NON CURRENT LIABILITIES		TOTAL LIABILITIES	
Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan		The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements	

LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2023

	(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)
	2023 Rp	Catatan / Notes	2022 Rp	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal				Share capital - at par value
Rp 100 (angka penuh) per saham				of Rp100 (full amount) each Authorized -
Modal dasar - 12.000.000.000 saham				12,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh -				Issued and fully paid -
7.513.992.252 saham masing-masing				7,513,992,252 shares
31 Desember 2021 dan 2020				December 31, 2021 and 2020 respectively
Tambahan modal disetor	751.399.225.200	18	751.399.225.200	
Saldo defisit	79.313.728.149	19	79.313.728.149	
Penghasilan komprehensif lain	(457.365.602.452)		(422.774.477.102)	
	8.626.904.540		5.350.528.364	
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada				Equity attributable to the Owners of
Pemilik Entitas Induk	381.974.255.437		413.289.004.611	the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	(66.818.188)	2d; 20	(43.254.962)	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS	381.907.437.249		413.245.749.649	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	758.238.599.826		756.499.706.863	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Year Ended December 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

	2023	Catatan / Notes	2022	
PENDAPATAN USAHA	31.211.356.619	2p; 21	26.035.856.958	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	<u>38.579.474.482</u>	2p; 22	<u>33.742.884.017</u>	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA (RUGI) BRUTO	(7.368.117.863)		(7.707.027.059)	GROSS PROFIT (LOSS)
Beban Usaha	(22.727.020.185)	2p; 23	(19.507.055.229)	Operating Expenses
Pendapatan Lainnya	757.275.784	2p; 24	1.642.670.363	Other Incomes
Beban Lainnya	(19.867.190)	2p; 26	(264.255.986)	Other Expenses
RUGI USAHA	(29.357.729.455)		(25.835.667.911)	LOSS FROM OPERATION
Beban Pajak Final	(2.565.593.847)	2r; 27	(3.153.613.206)	Final Tax Expense
Beban Keuangan	(2.264.994.729)	2p; 25	(3.937.500.000)	Financial Charge
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(34.188.318.030)		(32.926.781.118)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE INCOME TAX
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	<u>(406.223.988)</u>	2r; 28	<u>(81.139.923)</u>	INCOME TAX BENEFIT
RUGI TAHUN BERJALAN	(34.594.542.018)		(33.007.921.041)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME: Item that will not be reclassified to profit or loss: actuarial gain / (loss) on employee benefits liability
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Keuntungan / (kerugian) aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan	<u>3.256.229.618</u>	17	<u>(310.134.672)</u>	
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALANNSIF	<u>(31.338.312.400)</u>		<u>(33.318.055.713)</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(34.591.125.350)	2d	(33.003.785.093)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(3.416.668)	2d	(4.135.948)	Non-controlling interests
TOTAL	<u>(34.594.542.018)</u>		<u>(33.007.921.041)</u>	TOTAL
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(31.314.749.174)	2d	(33.308.244.292)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(23.563.226)	2d; 20	(9.811.421)	Non-controlling interests
TOTAL	<u>(31.338.312.400)</u>		<u>(33.318.055.713)</u>	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADА PEMILIK ENTITAS INDUK	<u>(4.60)</u>	2t; 30	<u>(4.40)</u>	BASIC EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Perusahaan Induk/ Equity Attributable to Owners of the Parent Company								
	Modal ditempatkan dan disetor penuh / <i>Issued and fully paid capital</i>	Tambahan Modal Disetor / <i>Additional Paid in Capital</i>	Saldo laba (rugi) / Retained earnings	Penghasilan komprehensif lain / <i>Other comprehensive income</i>	Jumlah / Total	Kepentingan Non pengendali / Non- Controlling Interests	Total ekuitas / <i>Total equity</i>	
Saldo 31 Desember 2021	751.399.225.200	79.313.728.149	(389.770.692.009)	5.654.987.563	446.597.248.903	(33.443.541)	446.563.805.362	Balance as of December 31, 2021
Penyesuaian atas Dampak Penerapan Dampak Penerapan Standar Akuntansi Baru dan Revisi	-	-	-	-	-	-	-	Adjustments to Impact of Implementation New and Revised Accounting Standards
Saldo per 1 Januari 2022	751.399.225.200	79.313.728.149	(389.770.692.009)	5.654.987.563	446.597.248.903	(33.443.541)	446.563.805.362	Balance as of January 1, 2022
Rugi komprehensif untuk tahun berjalan	-	-	(33.003.785.093)	(304.459.199)	(33.308.244.292)	(9.811.421)	(33.318.055.713)	Comprehensive loss for the year
Saldo per 31 Desember 2022	751.399.225.200	79.313.728.149	(422.774.477.102)	5.350.528.364	413.289.004.611	(43.254.962)	413.245.749.649	Balance as of December 31, 2022
Rugi komprehensif untuk tahun berjalan	-	-	(34.591.125.350)	3.276.376.176	(31.314.749.174)	(23.563.226)	(31.338.312.400)	Comprehensive loss for the year
Saldo per 31 Desember 2023	751.399.225.200	79.313.728.149	(457.365.602.452)	8.626.904.540	381.974.255.437	(66.818.188)	381.907.437.249	Balance as of December 31, 2023

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For The Year Ended December 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

	2023	Catatan / Notes	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari pelanggan	29.592.399.525	5; 21	25.661.791.413	<i>Receipts from Customers</i>
Pembayaran kepada karyawan dan pemasok	(38.966.563.479)	22; 23	(46.231.711.316)	<i>Payments to employees and suppliers</i>
Penerimaan penghasilan bunga	103.627.575	24	444.467.134	<i>Acceptance of interest income</i>
Pembayaran beban keuangan	(2.264.994.729)	25	(3.937.500.000)	<i>Payment of financial expenses</i>
Pembayaran pajak penghasilan	(3.311.976.148)		(3.826.183.622)	<i>Payment of income taxes</i>
Penerimaan lain-lain	(19.867.190)	24	(264.255.986)	<i>Other operating activities</i>
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(14.867.374.445)		(28.153.392.377)	<i>Net cash is obtained from (used for) operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan aset tetap	(354.441.442)	10	(289.738.946)	<i>Acquisitions of fixed assets</i>
Penerimaan dari pelepasan aset tetap	504.475.755		1.198.126.205	<i>Revenue from disposal of fixed assets</i>
Perolehan properti investasi	(25.501.541.465)	9	-	<i>Acquisitions of Investment property</i>
Pencairan aset tidak lancar lainnya	(56.850.045)	11	-	<i>Addition of non-current assets</i>
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(25.408.357.197)		908.387.259	<i>Net cash Flows used in investing activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Setoran modal	-		-	<i>Paid in capital</i>
Agio saham	-		-	<i>Additional paid-in capital</i>
Pembayaran utang bank jangka panjang	-		-	<i>Payment of long-term bank loan</i>
Penambahan / (Pengurangan) piutang/utang pihak berelasi	36.060.449.627	6; 16; 29	11.948.032.531	<i>Addition / (Deduction) of due from/to related parties</i>
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	36.060.449.627		11.948.032.531	<i>Net cash provided by (used in) financing activities</i>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK	(4.215.282.016)		(15.296.972.587)	<i>INCREASE/(DECREASE) NETT CASH AND BANK</i>
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	7.948.155.816		23.245.128.403	<i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR</i>
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	3.732.873.801		7.948.155.816	<i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</i>
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN TERDIRI DARI :				<i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR CONSIST OF :</i>
Kas	26.310.800	4	12.962.650	<i>Cash on hand</i>
Bank	3.706.563.001	4	7.935.193.166	<i>Cash in bank</i>
Total	3.732.873.801		7.948.155.816	<i>Total</i>

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Bukit Darro Property Tbk ("Perusahaan") didirikan di Kota Jakarta dengan nama PT Adhibaladika berdasarkan Akta No. 11, tanggal 12 Juli 1989 yang dibuat dihadapan Sugino Saputra, berdasarkan penetapan hakim pengadilan negeri Jakarta Pusat tertanggal 13 Juni 1989 No.28/CN/PDT/P/1989 sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, SH., Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 22 Desember 1989 No.102 Tambahan No.3767/1989.

Perusahaan telah melakukan perubahan nama yaitu dari PT Adhibaladika menjadi PT Bukit Darro Property Tbk berdasarkan akta No. 27 tanggal 10 April 2007 yang dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta; perubahan nama tersebut telah disetujui berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W7-04256 HT.01.04-TH.2007 tanggal 16 April 2007.

Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta No. 43 tanggal 26 Januari 2021 mengenai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Bukit Darro Property Tbk, oleh Anita Lucia Kendarto,SH.,M.Kn. Notaris di Surabaya. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat didalam sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0107805 tanggal 19 Februari 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat, konstruksi, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya.

Kegiatan utama Perusahaan adalah pengelolaan usaha properti. Kegiatan usaha tersebut meliputi pengembangan real estat (apartemen dan office tower), persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Lenmarc Mall.

Perusahaan berdomisili di Kota Surabaya dan berkantor di Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office Lt.6, Surabaya - Jawa Timur. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2003.

PT Adhibalaraja, pemegang saham mayoritas Perusahaan, yang merupakan Perusahaan swasta nasional.

1. GENERAL

a. The Company's Establishment

PT Bukit Darro Property Tbk ("Company") was established in the city of Jakarta under the name PT Adhibaladika based on Deed No. 11, July 12, 1989 made before Sugino Saputra, based on the determination of the Central Jakarta District Court judge dated June 13, 1989 No.28 / CN / PDT / P / 1989 as a substitute for Budiarti Karnadi, SH., Notary in Jakarta and announced in State Gazette of the Republic of Indonesia dated December 22, 1989 No.102 Supplement No. 3767/1989.

The company has changed its name from PT Adhibaladika to PT Bukit Darro Property Tbk based on deed No. 27 April 10, 2007 made before Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notary in Jakarta; the change of name has been approved based on the Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number W7-04256 HT.01.04-TH.2007 dated April 16, 2007.

The Company's articles of association have been amended several times, the latest amendment was based on Deed No. 43 dated January 26, 2021 regarding the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Limited Liability Company PT Bukit Darro Property Tbk, by Anita Lucia Kendarto,SH.,M.Kn. Notary in Surabaya. These changes have been accepted and recorded in the administrative system of legal entities of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No.AHU-AH.01.03-0107805 dated February 19, 2021.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in real estate, construction, rental and leasing activities without option rights, employment, travel agents and other business support.

The main activity of the Company is managing the property business. The business activities include real estate developers (apartments and office towers), shopping center rentals with the Lenmarc Mall project.

The company is domiciled in the City of Surabaya and has its office at Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office, 6th Floor, Surabaya - East Java. The company began commercial operations since 2003.

PT Adhibalaraja, the majority shareholder of the Company, which is a national private company.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 7 Juni 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Keputusan No. S-27/12BL/2007 untuk melakukan penawaran umum perdana 2.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 (angka penuh) per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp120 (angka penuh) per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 15 Juni 2007.

Perusahaan juga menerbitkan waran seri I sebanyak 1.400.000.000 yang menyertai Saham Baru yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum, dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 135 setiap lembar yang dapat dilaksanakan selama jangka waktu pelaksanaan, yaitu 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan Waran Seri I pada BEI sampai dengan tanggal 14 Juni 2010. Setiap 10 Saham baru melekat 7 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai incentif.

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Biasa atas nama pada harga pelaksanaan Waran Seri I selama jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen dan hak suara selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Biasa atas nama. Bila Waran Seri I tersebut tidak dilaksanakan sampai tanggal akhir pelaksanaan, maka Waran Seri I menjadi kadaluarsa.

Pada tanggal 5 November 2019, Perusahaan memperoleh Surat Persetujuan dari Direksi PT Bursa Efek Indonesia melalui Surat No.S-07098/BEI-PP2/11-2019, untuk melakukan pencatatan saham hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 683.000.000 saham, dengan nilai nominal Rp100 (angka penuh) per saham, dan harga pelaksanaan Rp115 (angka penuh) per saham. Pada tanggal 14 November 2019, semua saham Perusahaan dari hasil penambahan tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia, dengan demikian efektif sejak tanggal tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia menjadi 7.513.992.252 saham.

Perusahaan telah mencatatkan seluruh saham biasanya sebanyak 7.513.992.252 saham pada Bursa Efek Indonesia masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022.

c. Struktur Entitas Anak

Perusahaan memiliki baik secara langsung maupun tidak langsung lebih dari 50% saham entitas-entitas anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen entitas anak. Penyertaan saham pada entitas anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (CONTINUED)

b. Public Offering of the Company's Shares

On June 7, 2007, the Company obtained an effective statement from the Chairperson of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) with Decree No. S-27 / 12BL / 2007 to conduct an initial public offering of 2,000,000,000 shares with a nominal value of Rp100 (full amount) per share to the public through the capital market at a price of Rp120 (full amount) per share. Listing of shares was conducted at the Jakarta Stock Exchange on June 15, 2007.

The Company also issued 1,400,000,000 series I warrants accompanying the New Shares issued in the context of the Public Offering, with an exercise price of Rp 135 per sheet which can be carried out during the period of implementation, which is 6 (six) months after the date of the Series I Warrants on IDX up to June 14, 2010. Every 10 new Shares attached to 7 Series I Warrants are provided free of charge as incentives.

Each holder of 1 (one) Series I Warrant has the right to purchase 1 (one) Common Share on behalf of the price of the Series I Warrants during the period of the Series I. Warrants Holders of Series I Warrants do not have rights as shareholders including dividend rights and voting rights as long as the Series I Warrants have not been implemented to become Common Shares in the name. If the Series I Warrants are not carried out until the final date of implementation, the Series I Warrants will expire.

On November 5, 2019, the Company obtained an Approval Letter from the Directors of PT Indonesia Stock Exchange through Letter No.S-07098 / BEI-PP2 / 11-2019, to register shares resulting from Capital Increase without Pre-emptive Rights of 683,000,000 shares , with a nominal value of Rp100 (full amount) per share, and an exercise price of Rp115 (full amount) per share. On November 14, 2019, all of the Company's shares resulting from the addition were listed on the Indonesia Stock Exchange, thus effective from that date, all of the Company's shares listed on the Indonesia Stock Exchange became 7,513,992,252 shares.

The company has listed all of its usual shares totaling 7,513,992,252 shares on the Indonesia Stock Exchange on December 31, 2023 and 2022, respectively.

c. The Structure of Subsidiaries

The Company owns directly and indirectly more than 50% of subsidiaries shares and/or have control over the management of the subsidiaries. Investments in subsidiaries as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Kedudukan dan tahun usaha komesial dimulai/ <i>Domicile and year of commercial operations started</i>	Kegiatan Usaha Utama / Primary Activities	Percentase Kepemilikan Efektif/ Percentage of Effective Ownership		Total Aset/Total Asset	
			31 Des 2023/ Dec 31, 2023	31 Des 2022/ Dec 31, 2022	31 Des 2023/ Dec 31, 2023	31 Des 2022/ Dec 31, 2022
PT Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan / and subsidiaries (SMU)	Surabaya, belum beroperasi / <i>not operate</i>	Pembangunan dan jasa/Construction and services	99,20%	99,20%	280.193.017	279.634.992
Entitas Anak/ Subsidiaries	Kedudukan dan tahun usaha komesial dimulai/ <i>Domicile and year of commercial operations started</i>	Kegiatan Usaha Utama / Primary Activities	31 Des 2023/ Dec 31, 2023	31 Des 2022/ Dec 31, 2022	31 Des 2023/ Dec 31, 2023	31 Des 2022/ Dec 31, 2022
PT Multi Unggul Sejahtera Utama (MUSU)	Jakarta, belum beroperasi / <i>not operate</i>	Real estat / real estate	99,20%	99,20%	137.559.992	137.559.992
PT Mitra Multi Unggul (MMU)	Surabaya, belum beroperasi / <i>not operate</i>	Jasa pemasaran properti, persewaan perkantoran, jasa kebersihan gedung / <i>Property marketing</i> services office rentals, building cleaning services	99,20%	99,20%	1.142.075.000	1.142.075.000

PT Sentra Multi Unggul (SMU)

PT Sentra Multi Unggul ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta No. 1, tanggal 19 April 2007 dari Notaris Sri Hastuti, S.H., akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-04727 HT.01.01-TH.2007, tanggal 27 April 2007.

PT Sentra Multi Unggul (SMU)

PT Sentra Multi Unggul (the "Company") was established in the Republic of Indonesia based on deed No. 1, dated April 19, 2007 from Notary Sri Hastuti, S.H., the deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. W7-04727 HT.01.01-TH.2007, April 27, 2007.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir Akta Notaris No. 78 tanggal 30 November 2017 dari Notaris Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn., yaitu memutuskan menyetujui perubahan anggaran dasar perusahaan, memperpanjang jangka waktu susunan pengurus Perusahaan. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0203064 tanggal 20 Desember 2017.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan dalam bidang pembangunan dan jasa.

Perusahaan berdomisili di Kota Surabaya dan berkantor di Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office Lt.6, Surabaya - Jawa Timur.

PT Multi Unggul Sejahtera Utama (MUSU)

PT Multi Unggul Sejahtera Utama ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 5 tanggal 30 April 2007 dari Sri Hastuti, SH, Notaris di Jakarta. Anggaran dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-05245 HT.01.01-TH.2007 tanggal 9 Mei 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 81, Tambahan No. 10258, tanggal 9 Oktober 2007.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir sesuai dengan akta No. 2 dari Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. tanggal 04 September 2017, mengenai Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Multi Unggul Sejahtera Utama. Akta perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU.AH.01.03.0175048, tanggal 27 September 2017.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan antara lain adalah pembangunan, jasa, perdagangan, pengangkutan darat, ekspedisi dan pergudangan, transportasi penumpang, transportasi pengangkutan, perlengkatan yang antara lain meliputi perawatan, pemeliharaan dan perbaikan (maintenance) kendaraan bermotor, perindustrian, percetakan, penjilidan dan penerbitan buku-buku, desain dan cetak grafis, offset dan memberdayakan hasil-hasil dari penerbitan, pertanian dan pertambangan.

Perusahaan berdomisili di Kota Jakarta dan berkantor di Jl. Asemka No. 1 RT. 003/006 Pinangsia - Tamansari, Jakarta Barat 11110.

1. GENERAL (CONTINUED)

c. The Structure of Subsidiaries (Continued)

The Company's Articles of Association have been amended several times with the latest amendment No. Notary Deed. 78 dated November 30, 2017 from Notary Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn., which decided to approve changes to the company's articles of association, extending the term of the composition of the Company's management. The amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.03-0203064 dated December 20, 2017.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's activities is in the field of development and services.

The company is domiciled in the City of Surabaya and has its office at Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office, 6th Floor, Surabaya - East Java.

PT Multi Unggul Sejahtera Utama (MUSU)

PT Multi Unggul Sejahtera Utama ("Company") was established based on deed No. 5 dated 30 April 2007 from Sri Hastuti, SH, Notary in Jakarta. The Articles of Association of the Company were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. W7-05245 HT.01.01-TH.2007 dated May 9, 2007, and has been announced in State Gazette No. 81, Supplement No. 10258, October 9, 2007.

The Company's Articles of Association have been amended, most recently in accordance with deed No. 2 from Notary Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. dated September 4, 2017, regarding the Declaration of the Shareholders of PT Multi Unggul Sejahtera Utama. The amendment deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU.AH.01.03.0175048, September 27, 2017.

In accordance with Article 3 of the Articles of Association of the Company, the scope of the Company's activities includes construction, services, trade, land transportation, expedition and warehousing, passenger transportation, transportation transportation, workshops which include maintenance, maintenance and maintenance of motorized vehicles. industry, printing, binding and publishing books, design and graphic printing, offsetting and empowering results from publishing, agriculture and mining.

The company is domiciled in the City of Jakarta and has its office at Jl. Asemka No. 1 RT. 003/006 Pinangsia - Tamansari, West Jakarta 11110.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Mitra Multi Unggul (MMU)

PT Mitra Multi Unggul ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 4 tanggal 30 April 2007 dari Sri Hastuti, SH, Notaris di Jakarta. Anggaran dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-005308 HT.01.01-TH.2007 tanggal 10 Mei 2007.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir Perusahaan melakukan perubahan akta yang dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., No. 31, tanggal 21 Februari 2018 yang mana perubahan tersebut telah diberitahukan dan disimpan dalam sistem administrasi badan hukum sesuai dengan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03.0102215 tanggal 09 Maret 2018.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan dalam bidang jasa atau pelayanan, pembangunan, perdagangan umum, pengangkutan, perbengkelan, perindustrian, percetakan, pertanian dan pertambangan.

Perusahaan berdomisili di Kota Surabaya dan berkantor di Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office Lt.6, Surabaya - Jawa Timur.

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.58 tanggal 25 Agustus 2022 yang telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No.AHU-AH.01.09-0055025 tanggal 15 September 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

			<u>Board of Commissioners</u>
Komisaris Utama	:	Endang Lestari Pujiastuti	President Commisioner
Wakil Komisaris Utama	:	Leontine Ierma Agustina Sumampow	Vice Commisioner
Komisaris	:	Agus Widagdo	Commissioner
Komisaris Independen	:	Letjen (Purn.) Tarub	Independent Commissioner
Komisaris Independen	:	Edy Sukamto	Independent Commissioner

Direksi

			<u>Directors:</u>
Direktur Utama	:	Hendro Sumampow	President Director
Wakil Direktur Utama	:	Iefenn Adrienne Sumampow	Vice Director
Direktur	:	Ielenna Sumampow	Director
Direktur	:	Brasada Chandra	Director

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (lanjutan)

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki sejumlah 22 dan 107 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (tidak diaudit).

e. Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Kepala Internal Audit

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Letjen (Purn.) Tarub	:	Chairman
Anggota	:	Edy Sukamto, S.E	:	Member
Anggota	:	Jokky W. Hidayat	:	Member

Sekretaris Perusahaan adalah Brasada Chandra masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The Company's corporate secretary is Brasada Chandra as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

Kepala Internal Audit Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 dijabat oleh Freddy Saut Roy Tarihoran.

The Head of Internal Audit of the Company as of December 31, 2023, and 2022, is Freddy Saut Roy Tarihoran.

f. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 01 April 2024.

f. Management Responsibility on the Consolidated Financial Statements

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are authorized for issue on April 01, 2024.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with the Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/ Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, Decree of the Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut amendemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 22 (Amendemen 2019): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis;
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2;
- PSAK 110 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Sukuk;
- PSAK 111 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Wa'd;
- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13 (Penyesuaian Tahunan 2021): Properti Investasi;
- PSAK 48 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 66 (Penyesuaian Tahunan 2021): Pengaturan Bersama; dan
- ISAK 16 (Penyesuaian Tahunan 2021): Perjanjian Konsesi Jasa.

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

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

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

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

c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are amendment and improvements to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;
- Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60, Amendment PSAK 62, and Amendment PSAK 73 regarding Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2;
- PSAK 110 (Improvement 2020): Accounting for Sukuk;
- PSAK 111 (Improvement 2020): Accounting for Wa'd;
- PSAK 112: Accounting for Endowments;
- PSAK 1 (Annual Improvement 2021): Presentation of Financial Statements;
- PSAK 13 (Annual Improvement 2021): Investment Properties;
- PSAK 48 (Annual Improvement 2021): Impairment of Assets
- PSAK 66 (Annual Improvement 2021): Joint Arrangement; and
- ISAK 16 (Annual Improvement 2021): Service Concession Arrangements.

The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current period or prior financial year.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas investee).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, laba, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam grup dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Group as described in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows are eliminated in full on consolidation.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the noncontrolling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and noncontrolling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a. Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- c. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d. Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- e. Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan
- f. Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

e. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- a. jika investasi menjadi entitas anak.
- b. jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- c. ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. Principles of Consolidation (Continued)

If the Group loses control, the Group:

- a. Derecognize the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;
- b. Derecognize the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);
- c. Recognize the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;
- d. Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;
- e. Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and
- f. Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.

e. Investments in Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies. (significant influence).

Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognised at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognise the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognised in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of fixed assets and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

- a. if the investment becomes a subsidiary.
- b. If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value.
- c. When the Group discontinue the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

f. Pengaturan Bersama

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

Perusahaan hanya memiliki ventura bersama. Ventura bersama merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama. Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

g. Kas dan Setara Kas

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

h. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

f. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control. The classification of joint arrangement consists of joint operation and joint venture.

The Company only have joint venture. Joint venture represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers. A joint venturer recognize its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.

g. Cash and cash equivalents

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

h. Related Parties Transactions and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a. A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. Has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. Has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*
- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);*
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;*
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

h. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (lanjutan)
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
 - vii Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

i. Instrumen keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

h. Related Parties Transactions and Balances (Continued)

- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies: (continued)
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
 - viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes.

i. Financial instruments

Initial Recognition and Measurement

The Entity recognize a financial assets or a financial liabilities in the statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Entity measure all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

At initial recognition, the Group' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

Financial assets are classified into these categories on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan menjadi kategori tersebut di atas dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan (Lanjutan)

- i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

1. aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
2. persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

1. aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
2. persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. *Financial instruments (Continued)*

Subsequent Measurement of Financial Assets (Continued)

- i. *Financial Assets Measured at Amortized Costs*

Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:

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

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

ii. *Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")*

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

1. *the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and*

2. *the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan (Lanjutan)

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuan atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (held for trading) untuk diukur pada FVTOCI.

iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL") (Lanjutan)

Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. *Financial instruments (Continued)*

Subsequent Measurement of Financial Assets (Continued)

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

iii. *Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")*

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value through profit or loss FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

iii. *Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL") (Lanjutan)*

This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian takterpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Grup mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. Financial instruments (Continued)

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Impairment of Financial Assets

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss is recognized.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for Account Receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. jumlah yang tidak biasa dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. nilai waktu uang; dan
- iii. informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

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

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. *Financial instruments (Continued)*

Impairment of Financial Assets (Continued)

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. an unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;
- ii. time value of money; and
- iii. reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

Derecognition of Financial Assets

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

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. Financial instruments (Continued)

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required the Group to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. The Group does not restate previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through other comprehensive income into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost.

This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- i. Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- ii. Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- iii. Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - a. Jumlah penyisihan kerugian; dan
 - b. Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- iv. Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusasi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- i. Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai “accounting mismatch”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- ii. Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. Financial instruments (Continued)

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- i. Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.
- ii. Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.
- iii. Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - a. the amount of the loss allowance; and
 - b. the amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of PSAK 72.
- iv. Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.

An entity may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- i. It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as “an accounting mismatch”) that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognising the gains and losses on them on different bases; or
- ii. A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the Group’s key management personnel.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

i. Instrumen keuangan (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

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

Pengukuran Nilai Wajar

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.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- i. Harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- ii. Input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- iii. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3)

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

i. Financial instruments (Continued)

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognise financial liabilities, if and only if the Group obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the considerations paid and payable is recognized in profit or loss.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- i. Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);
- ii. Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);
- iii. Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3)

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Persediaan dan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

k. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

Biaya dibayar di muka lainnya dibebankan sesuai dengan manfaat masing-masing biaya.

I. Sewa

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada tanggal permulaan suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah:

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Inventories and Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs. Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

Land for future development of the Group is classified as "Land for Development" in assets section of the consolidated statement of financial position. Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land will be transferred to the respective inventory, investment property or fixed assets accounts, whichever is appropriate.

The excess of carrying value of inventories over their estimated recoverable value is recognized as impairment loss under "Provision for Decline in Value of Inventories" in profit or loss.

k. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized proportionally according to each benefit period by using straight-line method.

Other prepaid expenses are charged over the respective benefitted of the expenses.

I. Lease

The Group as Lessee

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- a. The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;
- b. The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

I. Sewa (Lanjutan)

Grup Sebagai Penyewa (Lessee) (Lanjutan)

Pada tanggal permulaan suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah: (Lanjutan)

- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - a Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - b Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal insepsi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentikan jika Grup cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari liabilitas sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

I. Lease (Continued)

The Group as Lessee (Continued)

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether: (Continued)

- c. The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decisionmaking rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:*
 - a The Group has the right to operate the asset; or*
 - b The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

After the commencement date, the Group measures right-of-use assets at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses, if any.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

I. Sewa (Lanjutan)

Grup Sebagai Penyewa (Lessee) (Lanjutan)

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

I. Lease (Continued)

The Group as Lessee (Continued)

If the lease transfers ownership of the underlying asset at the end of the lease term or if the cost of acquisition of the asset rights indicates the lessee will exercise the call option, then the right of use asset will be depreciated from the beginning of the lease term to the end of the underlying asset's useful life. The depreciation periods for the right-of-use assets with buy options executed should refer to the policy for the property, plant and equipment.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa dengan:

- a. Meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
- b. Mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar;
- c. Mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa atau untuk merefleksikan pembayaran sewa tetap secara substansi revisian.

Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah berdasarkan sewa-per-sewa.

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Group's incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

After the commencement date, the Group shall measure the lease liability by:

- a. Increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability;
- b. Reducing the carrying amount to reflect the lease payments made; and
- c. Remeasuring the carrying amount to reflect any reassessment or lease modifications, or to reflect revised in substance fixed lease payments.

It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in the Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if the Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Group apply the exemption for low-value assets on a leaseby-lease basis; and for all other leases of low value asset.

Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straightline basis over the lease term.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

I. Sewa (Lanjutan)

Grup Sebagai Penyewa (Lessee) (Lanjutan)

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa aset bernilai rendah adalah sewa untuk perlengkapan kantor lainnya dan aset lain yang harga barunya tidak lebih dari plafon nilai rendah yang ditetapkan oleh Grup.

Grup Sebagai Pemberi Sewa (Lessor)

Sewa dimana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh resiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi biaya awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

m. Properti Investasi

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

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis (20 tahun).

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

I. Lease (Continued)

The Group as Lessee (Continued)

Short-term leases are leases with a lease term of less than or equal to 12 months. Low value asset leases are leases for other office equipment and other assets whose new price is no more than the low value ceiling set by the Group.

The Group as Lessor

Leases where the group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as operating leases. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as expense over the lease term on the same basis as rental income. Operating lease income is recognized as income on a straight-line basis over the lease term.

m. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognised as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Landrights are not depreciated and are carried at costs. Building and improvements are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives (20 years).

Maintenance and repairment costs are charged to profit or loss as incurred, while renewals and betterments are capitalized.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

m. Properti Investasi (Lanjutan)

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

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

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

n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

m. Investment Properties (Continued)

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:

- a. *Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owneroccupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- b. *Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- c. *End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- d. *Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.*

An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

n. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, property and equipment, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses, if any.

Lands are recognised at its cost and are not depreciated.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

n. Aset Tetap (Lanjutan)

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	Tahun / Year	
Kendaraan	8	Vehicles
Peralatan dan Perabot kantor	4 - 8	Office Furnitures and Fixtures
Peralatan mesin	8 - 16	Machinery and equipment
Peralatan dan perabot mall	4	Mall furniture and fixture
Peralatan dan perabot apartemen	5	Apartment furniture and fixture

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Penyelesaian" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuan pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

o. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

n. Fixed Assets (Continued)

Depreciation of fixed assets starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

Self-constructed fixed assets are presented as part of the fixed assets under "Construction In Progress" and are stated at its cost. All costs, including borrowing costs, incurred in relation with the construction of these assets are capitalized as part of the cost of assets in construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.

The accumulated costs will be transferred to the respective fixed assets items at the time the asset is completed or ready for use and are depreciated since the operation.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized on disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition (that determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the item) is included in profit or loss when item is derecognized.

At the end of the reporting period, the Group conducts periodic reviews of the useful life, residual value, depreciation method, and remaining service life based on technical conditions.

o. Impairment of Non Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that the asset is impaired. If there are indications, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount is determined for an individual asset, and if not possible, the Group determines the recoverable amount from the cash generating unit of the asset.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash generating unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

o. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan (Lanjutan)

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

o. Impairment of Non Financial Assets (Continued)

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

p. Revenues and Expenses Recognition

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. Identify contracts with customers, with certain criteria as follows:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has commercial substance;
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Pendapatan dari penjualan barang diakui ketika pengendalian dialihkan kepada pelanggan. terdapat kondisi di mana pertimbangan diperlukan berdasarkan lima indikator pengendalian di bawah ini:

1. Pelanggan telah memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset dan memperoleh kemampuan untuk mengarahkan penggunaan atas, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari barang.
2. Pelanggan memiliki kewajiban kini untuk membayar sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam kontrak penjualan.
3. Pelanggan telah menerima barang. Penjualan barang dapat tergantung pada penyesuaian berdasarkan inspeksi terhadap pengiriman oleh pelanggan. Dalam hal ini, penjualan diakui berdasarkan estimasi terbaik Grup terhadap kualitas dan/atau kuantitas saat pengiriman, dan penyesuaian kemudian dicatat dalam akun pendapatan. Secara historis, perbedaan antara kualitas dan kuantitas, estimasi dan/atau actual tidak signifikan.
4. Pelanggan telah memiliki hak kepemilikan legal atas barang.
5. Pelanggan telah menerima kepemilikan fisik atas barang.

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan atas penjualan apartemen pada saat pengendalian atas barang dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang tersebut.

Grup mencatat uang muka yang diperoleh pelanggan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak, jika ada, sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan sewa dan lain-lain diakui berdasarkan periode sewa yang berlaku dan ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan. Pembayaran sewa di muka disajikan sebagai pendapatan diterima dimuka dan diakui sebagai pendapatan sepanjang masa sewa.

q. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasi, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

p. Revenues and Expenses Recognition (Continued)

Revenue from sales of goods is recognized when control transfers to the customer. There may be circumstances when judgement is required based on the five indicators of control below:

1. *The customer has the significant risks and rewards of ownership and has the ability to direct the use of, and obtain substantially all of the remaining benefits from, the goods.*
2. *The customer has a present obligation to pay in accordance with the terms of the sales contract.*
3. *The customer has accepted the goods. Sales of goods may be subject to adjustment based on the inspection of shipments by the customer. In these cases, sales are recognized based on the Group's best estimate of the grade and/or quantity at the time of shipment, and any subsequent adjustments are recorded against revenue. Historically, the differences between estimated and actual grade and/or quantity are not significant.*
4. *The customer has legal title to the goods.*
5. *The customer has physical possession of the goods.*

The Group recognized revenue from contracts with customer of sales apartments when control of the good is transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods.

The Group recorded advance form customer that have not meet the revenue recognition criteria and significant financing component, if any, as contract liabilities.

Rental revenue and other services are recognized based on their respective rental period and when the services are rendered to the customers. Rental paid in advance are presented as unearned revenue and recognized as revenue over the period benefit.

q. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

q. Biaya pinjaman (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

r. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masingmasing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

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

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a. pengakuan awal *goodwill*; atau
- b. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

q. Borrowing costs (Continued)

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

r. Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

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

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a. the initial recognition of *goodwill*; or
- b. the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

r. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a. Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b. aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika, Grup:

- a. memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b. bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

r. Income Tax (Continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured using the tax rate that is expected to apply when the asset is recovered or the liability is settled, based on the tax rate (and tax regulations) that have been in effect or substantively enacted at the end of the reporting period. The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences that are consistent with the way the Group estimates, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of assets and liabilities.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of the reporting period. The Group reduces the carrying amount of deferred tax assets if it is probable that taxable profit will no longer be available in an amount sufficient to compensate part or all of the deferred tax assets. Each such reduction is reversed on the deferred tax assets until it is probable that the available taxable profit is sufficient.

The Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a. the Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- b. the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:
 - i. the same taxable entity; or
 - ii. different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

The Group offset the current tax assets and current tax liabilities if and only if, the Group:

- a. has legally enforceable right to set off the recognized amounts, and
- b. intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

s. Imbalan Kerja

Imbalan pasca-kerja, seperti pensiun, uang pisah, uang penghargaan, dan imbalan lainnya, ditentukan sesuai dengan Peraturan Grup dan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU 13/2003").

Karena UU 13/2003 menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun, pada dasarnya, program pensiun berdasarkan UU 13/2003 adalah program imbalan pasti. Program pensiun imbalan pasti adalah program pensiun yang menentukan jumlah imbalan pensiun yang akan diberikan, biasanya berdasarkan pada satu faktor atau lebih seperti usia, masa kerja atau kompensasi.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundangkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat memengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus diberikan kepada karyawan. Penerapan peraturan tersebut tidak menghasilkan perubahan besar terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk tahun keuangan saat ini.

Liabilitas program pensiun imbalan pasti yang diakui di laporan posisi keuangan adalah nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal laporan posisi keuangan, serta disesuaikan dengan keuntungan atau kerugian aktuarial dan biaya jasa lalu yang belum diakui. Nilai kini liabilitas imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris independen menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Nilai kini kewajiban imbalan pasca kerja ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar di masa depan dengan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah dengan pertimbangan bahwa pada saat ini tidak terdapat pasar aktif untuk obligasi korporasi yang berkualitas tinggi yang memiliki periode jatuh temponya berdekatan dengan periode liabilitas tersebut.

Aset program adalah aset yang dimiliki oleh program pensiun imbalan pasti. Aset ini diukur pada nilai wajar pada akhir periode pelaporan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s. Employee Benefits

Post-employment employee benefits, such as pensions, severance pay, service pay, and other benefits are provided in accordance with the Group's Regulations and Labor Law No.13/2003 ("Law 13/2003").

Since Law 13/2003 sets the formula for determining the minimum amount of benefits, in substance pension plans under this Law 13/2003 represent defined benefit plans. A defined benefit plan is a pension plan that defines an amount of pension benefit to be provided, usually as a function of one or more factors such as age, years of service or compensation.

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.

PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain period (non-permanent employees), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be provided to employees. The implementation of the new regulation did not result in major changes to the Group's accounting policy and had no material impact on the amounts reported for the current.

The defined benefit obligation recognized in the statement of financial position in respect of defined benefit pension plans is the present value of the defined benefit obligation at the date of statement of financial position, together with adjustments for unrecognized actuarial gains or losses and past service cost. The present value of defined benefit obligation is calculated annually by an independent actuary using the "Projected Unit Credit" method.

The present value of the post-employment benefits obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using the government bond interest rates on the grounds that there is currently no active market for high-quality corporate bonds that have maturities close to those of the liability.

Plan assets are assets that are held by defined benefit pension plans. These assets are measured at fair value at the end of the reporting period.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

s. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, efek dari plafon aset, tidak termasuk jumlah yang termasuk dalam bunga bersih atas liabilitas manfaat pasti bersih dan pengembalian aset program (tidak termasuk jumlah yang termasuk dalam bunga bersih atas liabilitas imbalan pasti bersih) segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak diklasifikasikan ke laba rugi di periode selanjutnya.

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

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

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada liabilitas obligasi neto pada akun "Beban Kompensasi Karyawan" pada laba rugi:

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

t. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s. Employee Benefits (Continued)

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, the effect of the asset ceiling, excluding the amounts included in the net interest on the net defined benefit liability and the return on plan assets (excluding the amounts, included in net interest on the net defined benefit liability) are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through OCI in the period in which they occur. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

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

- i. the date of the plan amendment or curtailment, and
- ii. the date the Group recognizes related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation under "Employee compensation expenses" as appropriate in the consolidated profit or loss:

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

t. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

For the purpose of calculating diluted earnings per share, the Group shall adjust profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity, and the weighted average number of shares outstanding, for the effect of all dilutive potential ordinary shares.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

u. Segmen operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

v. Provisi

Provisi diakui apabila Grup mempunyai kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya dan kewajiban tersebut dapat diestimasi dengan andal.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan estimasi terbaik.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI KRITIS

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

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

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

u. Operating segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and
- for which separate financial information is available.

v. Provision

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal as well as constructive) as a result of past events and it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

Provision are reviewed at each reporting date to reflect the best estimation.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENT

The preparation of the Group's financial statements requires management to make judgments, estimate and assumption that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and 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.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI KRITIS (LANJUTAN)

Manajemen secara periodik menelaah asumsi dan estimasi ini untuk memastikan bahwa asumsi dan estimasi telah dibuat berdasarkan semua informasi relevan yang tersedia pada tanggal tersebut dimana laporan keuangan disusun. Karena terdapat ketidakpastian yang melekat dalam pembuatan estimasi, nilai aset dan liabilitas yang akan dilaporkan di masa mendatang akan berbeda dari estimasi tersebut.

Pada tanggal pelaporan, manajemen telah membuat asumsi dan estimasi penting yang memiliki dampak paling signifikan pada jumlah tercatat yang diakui dalam laporan keuangan, yaitu sebagai berikut:

Estimasi Umur Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasi, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasi yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan roll rate dan discounted cash flow untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 5.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENT (CONTINUED)

The management periodically reviews them to ensure that the assumptions and estimates have been made based on all relevant information available on the date in which the financial statements have been prepared. Because there is inherent uncertainty in making estimates, the value of assets and liabilities to be reported in the future might differ from those estimates.

At the reporting date, the management has made significant assumptions and estimates which have the most significant impact to the carrying amount recognized in the financial statements, as follows:

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Fixed Asset

The Group made periodic review of the useful lives of investment properties and fixed assets based on factors such as technical conditions (power estimation using, operating, maintenance) and development of technology in the future. The results of future operations will be materially influenced the change in estimate is caused by changes in the factors mentioned above.

Post-Employment Employee Benefits

The present value of post-employment benefits liability accrued depends on several factors that are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine the cost (income) includes discount rate. Changes in these assumptions will affect the carrying amount of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each reporting period. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the Rupiah currency.

Allowance for Impairment Losses on Account Receivables

Grup assesses their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. Group applies simplified approach using roll rate dan discounted cash flow to measuring cash and equivalents, restricted fund, account receivables and other receivable. The carrying amounts of financial assets are disclosed in Note 5.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI KRITIS (LANJUTAN)

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

i. Ketidakpastian Estimasi

Estimasi Umur Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasi, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasi yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang rupiah.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENT (CONTINUED)

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgment, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty regarding the assumptions and estimates could result in material adjustments to the carrying value of the assets and liabilities within the next reporting period.

i. Estimation Uncertainty

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Fixed Assets

The Group made periodic review of the useful lives of investment properties and fixed assets based on factors such as technical conditions (power estimation using, operating, maintenance) and development of technology in the future. The results of future operations will be materially influenced the change in estimate is caused by changes in the factors mentioned above.

Post-Employment Employee Benefits

The present value of post-employment benefits liability accrued depends on several factors that are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine the cost (income) includes discount rate. Changes in these assumptions will affect the carrying amount of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each reporting period. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the rupiah currency.

Other key assumptions for post-employment benefit liabilities and accrued pension fund are based in part on current market conditions.

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

Before January 1, 2020

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses on trade receivables.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (LANJUTAN)

i. Ketidakpastian Estimasi (lanjutan)

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (lanjutan)

Sejak 1 Januari 2020

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 5.

ii. Pertimbangan dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2.i.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENT (CONTINUED)

i. *Estimation Uncertainty (Continued)*

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable (Continued)

Since January 1, 2020

Group assesses their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. Group applies simplified approach using roll rate and discounted cash flow to measuring cash and equivalents, restricted fund, account receivables and other receivable. The carrying amounts of financial assets are disclosed in Notes 5.

ii. *Critical Judgments in Determining the Accounting Policies*

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Classification of Financial Assets and Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by considering the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Notes 2.i.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2023 Rp	2022 Rp
Kas / Cash on Hand		
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah	26.310.800	12.962.650
	26.310.800	12.962.650
Bank / Cash in Banks		
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah	2.377.086.480	6.535.768.112
PT Bank Central Asia Tbk	328.018.968	319.829.251
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.001.457.553	1.077.861.054
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	1.734.749
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	-
PT Bank Mandiri (Persero)Tbk	-	-
PT Bank Permata Tbk	-	-
	3.706.563.001	7.935.193.166
Deposito Berjangka / Time Deposits		
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah	-	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-	-
Total	3.732.873.801	7.948.155.816

Deposito Berjangka / Time Deposits

Tingkat Bunga Kontraktual / Contractual Interest Rate
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah
Jangka Waktu / Time Period

2,75%
1 bulan / month

2,75%
1 bulan / month

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

The entire bank and time deposits balances placed on third parties.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya.

As of December 31, 2023 and 2022, there are no restricted cash and bank operations.

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis usaha dalam mata uang rupiah adalah sebagai berikut:

5. ACCOUNT RECEIVABLES

Accounts receivable presented on the basis of their respective business course and stated in Rupiah currency are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 30):			Related Parties (Note 30):
Mall	369.982.918	369.982.918	Mall
	369.982.918	369.982.918	
Pihak Ketiga:			Third Parties:
Mall	3.797.389.903	2.099.078.364	Mall
Penjualan Unit	-	-	Unit Sales
Dikurangi: Penyisihan			Less: Allowance for
Penurunan Nilai	(703.225.040)	(623.870.595)	Impairment
Bersih	3.094.164.863	1.475.207.769	Net
Total Piutang Usaha - Bersih	3.464.147.781	1.845.190.687	Total Accounts Receivable - Net

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)

Rincian umur piutang usaha (sebelum penurunan nilai piutang) berdasarkan tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Jatuh Tempo:			Overdue:
Sampai dengan 30 Hari	1.176.112.418	1.064.078.738	Up to 30 Days
31 - 60 Hari	367.313.438	-	31 - 60 Days
60 - 90 Hari	1.034.871.544	65.774.136	60 - 90 Days
Lebih dari 90 hari	1.589.075.421	1.339.208.408	More than 90 Days
Total	4.167.372.821	2.469.061.282	Total

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Saldo Awal	623.870.595	581.715.105	Beginning Balance
Dampak Penerapan Awal PSAK 71	-	-	Impact of Initial Implementation of PSAK 71
Penambahan	79.354.445	42.155.490	Addition
Pemulihan dan Penghapusan	-	-	Reversal and Write-Off
Saldo Akhir	703.225.040	623.870.595	Ending Balance

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai piutang di atas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Movements in allowance for impairment to third parties receivable are as follows:

Management believes that the above allowances for impairment are adequate to cover any possible losses that may arise from uncollectible account receivable in the future.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

As of December 31, 2023 and 2022, there was no account receivable used as collateral.

6. PIUTANG LAIN - LAIN

	2023 Rp	2022 Rp	
Pihak Ketiga:			Third Parties:
PT DSR Insurance Broker	-	147.244.665	PT DSR Insurance Broker
Piutang karyawan	50.918.736	32.968.736	employee
P3RS Adiwangsa	292.796.756	-	P3RS Adiwangsa
Kontraktor Hotel	8.690.059	8.690.059	Hotel Contractor
Lain - lain	350.948.367	360.625.484	Others
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai	(146.546.048)	(112.537.000)	Less: Allowance for Impairment
Bersih	556.807.870	436.991.944	Net
Dikurangi bagian lancar	556.807.870	436.991.944	Less part of current assets
Total bagian aset tidak lancar	-	-	Total share of non-current assets

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN - LAIN (LANJUTAN)

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Saldo Awal	112.537.000	46.357.000	<i>Beginning Balance</i>
Penambahan	34.009.048	66.180.000	<i>Addition</i>
Pemulihan dan Penghapusan	-	-	<i>Reversal and Write-Off</i>
Saldo Akhir	146.546.048	112.537.000	<i>Ending Balance</i>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai piutang di atas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang lain-lain di kemudian hari.

6. OTHER RECEIVABLES (CONTINUED)

Movements in allowance for impairment to third parties receivable are as follows:

Management believes that the above allowances for impairment are adequate to cover any possible losses that may arise from uncollectible others receivable in the future.

7. PERSEDIAAN

	2023 Rp	2022 Rp	
Aset Lancar			
Tanah dan bangunan siap dijual			<i>Land and Building ready for sale</i>
Apartemen Tower A	48.179.758.177	50.778.075.512	Apartment Tower A
Lain - lain	1.134.766.603	1.480.650.060	Others
Sub - Total	49.314.524.780	52.258.725.572	<i>Sub - Total</i>
Aset Tidak Lancar			
Bangunan dalam konstruksi			<i>Building under construction</i>
Apartemen Tower B	201.132.013.738	202.156.572.242	Apartment Tower B
Tanah dalam pengembangan			<i>Under development land</i>
Apartemen Tower B	21.090.495.995	21.090.495.995	Apartment Tower B
Sub - Total	222.222.509.733	223.247.068.237	<i>Sub - Total</i>
Total	271.537.034.513	275.505.793.809	<i>Total</i>

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasi bersihnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

Persediaan, properti investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT Asuransi FPG Indonesia dan PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp1.265.151.000 dan Rp.745.151.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian.

7. INVENTORIES

	2023 Rp	2022 Rp	
Current Assets			
Tanah dan bangunan siap dijual			<i>Land and Building ready for sale</i>
Apartment Tower A	48.179.758.177	50.778.075.512	Apartment Tower A
Others	1.134.766.603	1.480.650.060	Others
Sub - Total	49.314.524.780	52.258.725.572	<i>Sub - Total</i>
Non - Current - Assets			
Bangunan dalam konstruksi			<i>Building under construction</i>
Apartment Tower B	201.132.013.738	202.156.572.242	Apartment Tower B
Tanah dalam pengembangan			<i>Under development land</i>
Apartment Tower B	21.090.495.995	21.090.495.995	Apartment Tower B
Sub - Total	222.222.509.733	223.247.068.237	<i>Sub - Total</i>
Total	271.537.034.513	275.505.793.809	<i>Total</i>

Management of the Company believes that inventories approximates its net realizable value, accordingly no allowance of inventories is provided.

Inventory, investment property and fixed assets are insured for all types of risks to PT Asuransi FPG Indonesia and PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk with a sum of approximately Rp.1,265,151,000,000 and Rp.745,151,000,000 as of December 31, 2023 and 2022. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

	2023 Rp	2022 Rp	
Jangka Pendek			Short-term
Asuransi	293.862.219	298.166.622	Insurance
Komisi	799.218.750	320.000.000	Commission
Lain-lain	124.175.011	143.763.092	Others
Sub - Total	1.217.255.980	761.929.714	Sub - Total
Jangka panjang			Long-term
Uang muka proyek	10.007.676.659	4.707.539.550	Project advance
Uang muka pembelian	458.785.540	386.628.868	Down payment
Uang muka operasional	231.890.960	231.540.960	Operational advances
Sub - Total	10.698.353.159	5.325.709.379	Sub - Total
Total	11.915.609.139	6.087.639.093	Total

9. PROPERTI INVESTASI

9. INVESTMENT PROPERTIES

	2023			
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance
Harga perolehan				At cost
Tanah	264.039.350.614	-	-	264.039.350.614
Bangunan	381.123.615.646	-	-	381.123.615.646
CIP-Rejunevation	13.816.497.153	25.501.541.465	-	39.318.038.618
Sub - total	658.979.463.413	25.501.541.465	-	684.481.004.878
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Bangunan	205.688.769.590	19.386.581.391	-	225.075.350.981
Sub - total	205.688.769.590	19.386.581.391	-	225.075.350.981
Nilai buku	453.290.693.823			Book Value
	2022			
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance
Harga perolehan				At cost
Tanah	264.039.350.614	-	-	264.039.350.614
Bangunan	380.791.822.955	331.792.691	-	381.123.615.646
CIP-Rejunevation	-	13.816.497.153	-	13.816.497.153
Sub - total	644.831.173.569	14.148.289.844	-	658.979.463.413
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Bangunan	186.307.369.450	19.381.400.140	-	205.688.769.590
Sub - total	186.307.369.450	19.381.400.140	-	205.688.769.590
Nilai buku	458.523.804.119			Book Value

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023**

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

9. PROPERTI INVESTASI (LANJUTAN)

Tanah seluas sekitar 28.578 m² yang terletak di Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, Jawa Timur, merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan. HGB tersebut akan berakhir pada tanggal 13 Nopember 2032.

Tanah yang belum dikembangkan, dengan luas 20.000 m² terletak di Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, Jawa Timur.

Berdasarkan laporan appraisal independen KJPP Aksa, Nelson & Rekan, tanggal 29 Desember 2023, nilai pasar persediaan dan properti investasi sebesar Rp 2.045.293.200.000

Persediaan, properti investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT Asuransi FPG Indonesia dan PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp1.265.151.000 dan Rp.745.151.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian.

Beban penyusutan dialokasikan pada beban pokok penjualan sebesar Rp14.148.289.844 dan Rp19.333.481.064 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. (lihat Catatan 23).

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebesar Rp23.765.975.194 dan Rp17.500.679.714 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

9. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

The certificate of ownership of land covering 28,578 m² located in Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, East Java, represents Building Use Rights (HGB) under the Company's name and will expire on November 13, 2032.

Undeveloped land of 20,000 m² is located in Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, East Java.

Based on KJPP Aksa, Nelson & Rekan's independent appraisal report, December 29, 2023, the market value of inventories and investment properties is Rp. 2,045,293,200,000

Inventory, investment property and fixed assets are insured for all types of risks to PT Asuransi FPG Indonesia and PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk with a sum of approximately Rp.1,265,151,000,000 and Rp.745,151,000,000 as of December 31, 2023 and 2022. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses.

Depreciation expenses are allocated to the cost of sales of Rp14,148,289,844 and Rp19,333,481,064 for the years ended December 31, 2022 and 2021. (see Note 23).

Investment property rental income recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income of Rp23,765,975,194 and Rp17,500,679,714 for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively.

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

2023

	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance	At cost
Harga perolehan					
Kendaraan	1.318.550.000	-	326.500.000	992.050.000	Vehicles
Peralatan dan perabot					Office furniture and fixtures
kantor	3.084.336.583	71.895.460	-	3.156.232.043	
Peralatan mesin	14.786.390.162	66.940.000	-	14.853.330.162	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	5.255.538.231	202.262.838	-	5.457.801.069	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Apartment furniture and fixtures
apartemen	1.851.728.418	13.343.144	-	1.865.071.562	
Peralatan dan perabot hotel	383.982.955	-	-	383.982.955	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Office tower furniture and fixtures
Office Tower	139.556.836	-	-	139.556.836	
Sub - Total	26.820.083.185	354.441.442	326.500.000	26.848.024.627	Sub - Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (LANJUTAN)

10. FIXED ASSETS (CONTINUED)

2023

	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance	Accumulated Depreciation
Akumulasi Penyusutan					
Kendaraan	1.246.644.075	63.256.253	326.500.000	983.400.327	Vehicles
Peralatan dan perabot					Office furniture
kantor	2.907.095.295	79.228.559	-	2.986.323.854	and fixtures
Peralatan mesin	12.229.483.677	752.758.451	-	12.982.242.128	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	5.124.715.807	87.140.037	-	5.211.855.844	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Apartment furniture
apartemen	1.709.813.480	59.279.202	-	1.769.092.682	and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	383.472.955	-	-	383.472.955	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Office tower furniture
Office Tower	136.668.996	2.052.727	-	138.721.723	and fixtures
Sub - Total	23.737.894.284	1.043.715.230	326.500.000	24.455.109.514	Sub - Total
Nilai buku	3.082.188.900			2.392.915.112	Book Value

2022

	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance	At cost
Harga perolehan					
Kendaraan	1.318.550.000	-	-	1.318.550.000	Vehicles
Peralatan dan perabot					Office furniture
kantor	3.053.113.387	31.223.196	-	3.084.336.583	and fixtures
Peralatan mesin	14.757.735.162	28.655.000	-	14.786.390.162	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	5.203.646.301	51.891.930	-	5.255.538.231	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Apartment furniture
apartemen	1.675.279.298	176.449.120	-	1.851.728.418	and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	383.302.955	680.000	-	383.982.955	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Office tower furniture
Office Tower	138.717.136	839.700	-	139.556.836	and fixtures
Sub - Total	26.530.344.239	289.738.946		26.820.083.185	Sub - Total

2022

	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance	Accumulated Depreciation
Akumulasi Penyusutan					
Kendaraan	1.183.387.822	63.256.253	-	1.246.644.075	Vehicles
Peralatan dan perabot					Office furniture
kantor	2.828.831.836	78.263.459	-	2.907.095.295	and fixtures
Peralatan mesin	11.418.895.378	810.588.299	-	12.229.483.677	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	5.043.643.485	81.072.322	-	5.124.715.807	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Apartment furniture
apartemen	1.657.511.904	52.301.576	-	1.709.813.480	and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	383.302.955	170.000	-	383.472.955	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot					Office tower furniture
Office Tower	133.735.159	2.933.837	-	136.668.996	and fixtures
Sub - Total	22.649.308.539	1.088.585.745		23.737.894.284	Sub - Total
Nilai buku	3.881.035.700			3.082.188.900	Book Value

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (LANJUTAN)

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Beban pokok penjualan (Catatan 23)	752.758.451	810.588.299	Cost of sales (Note 23)
Beban penjualan (Catatan 24)	148.471.967	136.477.735	Selling expenses (Note 24)
Beban umum dan administrasi (Catatan 24)	142.484.812	141.519.712	General and administrative expenses (Note 24)
Total	1.043.715.230	1.088.585.745	Total

Persediaan, properti investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT Asuransi FPG Indonesia dan PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp.1.265.151.000 dan Rp.745.151.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian.

Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Perusahaan di atas dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan adanya penurunan nilai atas aset tersebut.

10. FIXED ASSETS (CONTINUED)

Depreciation expenses are allocated as follows:

Inventory, investment property and fixed assets are insured for all types of risks to PT Asuransi FPG Indonesia and PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk with a sum of approximately Rp.1,265,151,000,000 and Rp.745,151,000,000 as of December 31, 2023 and 2022. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses on fixed assets.

Management believes that the carrying amount of the entire assets owned by the Company are recoverable, therefore, no provision for decline in value of fixed assets is considered as necessary.

11. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

	2023 Rp	2022 Rp	
Deposito - PT Bank Permata Tbk	3.373.835.724	3.313.614.429	Time deposit - PT Bank Permata Tbk
Jaminan listrik	990.593.416	990.593.416	Electricity deposits
Software – setelah dikurangi akumulasi amortisasi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp747.324.595 dan Rp743.953.345 pada tanggal 31 Desember 2022	492.505	3.863.755	Software – net of accumulated amortization of Rp747,324,595 as of December 31, 2023 and Rp743,953,345 as of December 31, 2022 and
Lain -lain	9.800.000	9.800.000	Others
Total	4.374.721.645	4.317.871.600	Total

Penempatan deposito pada PT Bank Permata Tbk digunakan sebagai jaminan kredit pemilikan apartemen dan dikenakan bunga 4,5% - 6,5% pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

11. OTHER NON-CURRENT ASSETS

The placement of fund on PT Permata Tbk used as collateral for apartment mortgage and the interest rate were 4,5% - 6,5% as of December 31, 2023 and 2022.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

12. UTANG USAHA

12. ACCOUNTS PAYABLE

Pihak ketiga	2023 Rp	2022 Rp	Third parties
Security	1.482.014.922	427.305.381	Security
Kontraktor (GMTS)	1.323.485.299	509.905.255	Contractor (GMTS)
PT Jaya Kencana	1.100.783.955	141.551.500	PT Jaya Kencana
PT Artha Sentra Nusantara	587.834.004	-	PT Artha Sentra Nusantara
PT DSR Insurance Broker	418.404.000	353.036.609	PT DSR Insurance Broker
PT Sinar Hutama Teknik	401.800.321	-	PT Sinar Hutama Teknik
PT Sarana Merdeka Abadi	377.673.690	608.594.283	PT Sarana Merdeka Abadi
CV Salsabilla Jaya	365.201.489	-	CV Salsabilla Jaya
PT Carefastindo	325.016.127	-	PT Carefastindo
PT Mitra Langgeng Teknik	289.289.239	-	PT Mitra Langgeng Teknik
PT Retail First Indonesia	264.000.000	176.000.000	PT Retail First Indonesia
PT Berkat Sarana Aircon	250.606.196	399.585.255	PT Berkat Sarana Aircon
PT Greentech Asia Sejahtera	219.061.542	-	PT Greentech Asia Sejahtera
PT Kimia Yasa	151.085.534	64.606.440	PT Kimia Yasa
PT Surya Pertiwi	145.916.400	-	PT Surya Pertiwi
PT Stone Mason Indonesia	129.449.560	-	PT Stone Mason Indonesia
CV Stima Graha Integra	132.000.000	-	CV Stima Graha Integra
Partner Decorindo	120.000.000	-	Partner Decorindo
PT Mega Berlian Sutanpangulu	-	330.712.266	PT Mega Berlian Sutanpangulu
PT Yomarc Indonesia Jaya	-	160.740.000	PT Yomarc Indonesia Jaya
PT Wastu Cipta Selaras	-	159.862.858	PT Wastu Cipta Selaras
PT Asri Flora Kencana	-	116.750.000	PT Asri Flora Kencana
PT Betjik Djojo	18.150.000	90.417.086	PT Betjik Djojo
PT Citra Prisma Mandiri	-	64.568.847	PT Citra Prisma Mandiri
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp50.000.000)	25.320.142	97.624.671	Others (each below Rp50,000,000)
Total	8.127.092.420	3.701.260.452	Total

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah. Utang usaha tidak berbunga dan tidak dijamin dengan aset Perusahaan.

The entire payables denominated in Rupiah. The payable are not interest-bearing and not secured by the assets of the Company.

13. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA DAN SETORAN JAMINAN

Akun ini merupakan pendapatan sewa diterima di muka dan setoran jaminan atas Perusahaan di unit lenmarc mall, 9Blv dan apartemen.

13. UNEARNED REVENUE AND CUSTOMERS' DEPOSITS

This account represents unearned rent revenue and customer's deposits of units at lenmarc mall, 9blv and apartements.

Pihak ketiga	2023 Rp	2022 Rp	Third parties
Pendapatan diterima di muka	1.580.127.088	9.194.347.351	Unearned revenue
Setoran jaminan	74.807.325.507	67.525.260.844	Customer deposits
Total	76.387.452.595	76.719.608.195	Total
Bagian Jangka Pendek			Current Portion
Pendapatan diterima di muka	1.580.127.088	9.194.347.351	Unearned revenue
Setoran jaminan	9.081.940.833	8.282.074.619	Customer deposits
Total bagian jangka pendek	10.662.067.921	17.476.421.970	Total current portion
Bagian jangka panjang	65.725.384.674	59.243.186.225	Non current portion

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

14. UTANG PAJAK

14. TAX PAYABLES

	2023 Rp	2022 Rp	
<u>Perusahaan:</u>			<u>The Company:</u>
Pajak Bumi dan Bangunan	18.691.568.178	18.691.568.180	Property Tax
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	10.667.248	64.592.961	Value Added Tax (VAT)
Pajak Penghasilan (PPh):			Income Taxes:
Pasal 4 (2)	57.529.240	277.960.906	Article 4 (2)
Pasal 21	58.627.859	44.807.057	Article 21
Pasal 23	3.488.886	18.495.743	Article 23
	18.821.881.411	19.097.424.847	
<u>Entitas Anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
Pasal 21	444.567	3.951.385	Article 21
Pasal 23	135.000	65.000	Article 4 (2)
	579.567	4.016.385	
Total	18.822.460.978	19.101.441.232	Total

15. BEBAN AKRUAL

15. ACCRUED EXPENSES

	2023 Rp	2022 Rp	
Perbaikan dan pemeliharaan	2.478.503.360	229.138.520	Repair and maintenance
Listrik, air dan telepon	1.382.440.350	1.307.147.340	Electricity, water and telephone
Jasa profesional	222.000.000	203.310.000	Professional fees
Lain-lain	165.246.120	339.332.094	Others
Total	4.248.189.830	2.078.927.954	Total

16. UTANG LAIN-LAIN

16. OTHER PAYABLES

	2023 Rp	2022 Rp	
<u>Pihak berelasi (Catatan 30)</u>			<u>Related Parties (Notes 30)</u>
Endang Lestari Pujiastuti	156.375.000.000	150.000.000.000	Endang Lestari Pujiastuti
PT Adhibaladika Agung	109.558.067.777	79.872.618.150	PT Adhibaladika Agung
	265.933.067.777	229.872.618.150	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
Sinking Fund	1.151.820.929	814.075.590	Sinking Fund
P3RS Adiwangsa	2.423.259	220.105.626	P3RS Adiwangsa
Lain-lain	-	6.275.249.614	Others
	1.154.244.188	7.309.430.830	
Total	267.087.311.965	237.182.048.980	Total
Dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	117.087.311.965	87.182.048.980	Less the portion that will mature in one year
Bagian yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun	150.000.000.000	150.000.000.000	Part that will mature in more than one year

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

16. UTANG LAIN-LAIN (LANJUTAN)

Pada tanggal 31 Desember 2021, utang kepada Endang Lestari Pujiastuti, pihak berelasi merupakan utang atas pelunasan utang bank PT Bukti Darbo Property Tbk pada PT Bank KB Bukopin Tbk.

Jangka waktu pinjaman 5 (lima) tahun terhitung sejak 2 Maret 2021 sampai dengan 1 Maret 2026.

Suku bunga 1,5% per tahun yang akan dibayarkan setelah 1 (satu) tahun berlangsungnya jangka waktu pinjam meminjam.

17. IMBALAN KERJA

Liabilitas imbalan kerja karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 ditentukan berdasarkan penilaian aktuaris yang dilakukan oleh KKA Nurichwan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tanggal 21 Maret 2024 dan 21 Maret 2023.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan beban imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2023	2022	
Tingkat diskonto	: 6,70% per tahun <i>/per annum</i>	: 6,93% per tahun <i>/per annum</i>	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	: 5,00% per tahun <i>/per annum</i>	: 5,00% per tahun <i>/per annum</i>	<i>Salary increment rate</i>
Tingkat kematian	: TMI IV (2019)	: TMI IV (2019)	<i>Rate of mortality</i>
Tingkat cacat	: 5% dari/ <i>from</i> TMI IV	: 5% dari/ <i>from</i> TMI IV	<i>Rate of disability</i>
Tingkat pengunduran diri	: 5% per tahun pada usia sampai dengan 39 tahun dan berkurang hingga 0,00% pada usia 55 tahun/ <i>5% per annum up to 39 years old and decrease linearly up to 0.00% at 55 years old</i>	: 5% per tahun pada usia sampai dengan 39 tahun dan berkurang hingga 0,00% pada usia 55 tahun/ <i>5% per annum up to 39 years old and decrease linearly up to 0.00% at 55 years old</i>	<i>Rate of resignations</i>
Tingkat pensiun	: 100,00% usia pensiun normal/ <i>100.00% at normal retirement age</i>	: 100,00% usia pensiun normal/ <i>100.00% at normal retirement age</i>	<i>Rate of retirements</i>

Rincian liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

16. OTHER PAYABLES (CONTINUED)

As of December 31, 2021, the debt to Endang Lestari Pujiastuti, a related party is a debt for the settlement of the bank loan PT Bukti Darbo Property Tbk at bank KB Bukopin Tbk.

Long term of 5 (five) years from march 2, 2021 to march 1, 2026.

Interest rate of 1,5% per annum which will be paid after 1 (one) year of the borrowing period.

17. EMPLOYEE BENEFITS

The liabilities for the Company's employee benefits as of December 31, 2023 and 2022 are determined based on actuarial appraisal by KKA Nurichwan, independent actuaries, based on their reports dated March 21, 2024 and March 21, 2023, respectively.

The main assumptions used in determining the employee benefits expense as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

The details of the post-employment benefit liabilities are as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

17. IMBALAN KERJA (LANJUTAN)

17. EMPLOYEE BENEFITS (CONTINUED)

	2023 Rp	2022 Rp	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	1.658.654.789	4.470.670.401	Present value of the liability
Total	1.658.654.789	4.470.670.401	Total

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

Employee benefits expense recognized in statement of profit or loss and other comprehensive income expenses for the current year are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Biaya jasa kini	159.752.090	223.972.517	Current service cost
Biaya bunga	309.817.459	292.809.834	Interest cost
Dampak IFRIC	-	(10.994.623)	Impact of IFRIC
Penurunan kewajiban akibat perubahan program	-	-	decrease in liabilities due to program changes
Total	469.569.549	505.787.728	Total

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Movements in employee benefit liabilities are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Saldo awal tahun	4.470.670.401	4.839.488.233	Beginning balance
Biaya (penghasilan) yang diakui di laporan laba/rugi	444.214.006	(678.952.504)	Expense (income) recognised in profit/loss statement
Pembayaran imbalan (Laba) rugi aktuaria yang dicatat dalam penghasilan komprehensif lain	-	-	Benefits paid
Saldo akhir	1.658.654.789	4.470.670.401	Ending balance

Mutasi pengukuran kembali diakui sebagai penghasilan komprehensif lain:

The movements in the balance of remeasurement charged to other comprehensive income:

	2023 Rp	2022 Rp	
Saldo awal, 1 Januari	5.350.081.392	5.660.615.264	Beginning balance, 1 January
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain	3.258.039.725	(310.533.872)	Actuarial losses (gains) charged to other comprehensive income
Saldo akhir	8.608.121.117	5.350.081.392	Ending balance

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji sebesar 1%, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan: (tidak diaudit)

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in discount rates and salary increment rate of 1%, with all other variables held constant, of the present value of employee benefits liabilities: (unaudited)

	2023 Rp	2022 Rp	
Analisis Sensititas Tingkat Diskonto			Sensitivity Analysis of Discount Rate
Jika Tingkat +1%	2.079.446.456	4.352.139.880	If Rate +1%
Jika Tingkat -1%	2.264.560.387	4.603.606.933	If Rate -1%
Analisis Sensititas Kenaikan Gaji			Sensitivity Analysis of Salary Increase
Jika Tingkat +1%	2.265.244.327	4.604.843.511	If Rate +1%
Jika Tingkat -1%	2.077.305.107	4.348.989.448	If Rate -1%

Manajemen berkeyakinan bahwa saldo liabilitas imbalan kerja tersebut cukup untuk memenuhi imbalan minimum sesuai dengan Undang-undang Tenaga Kerja.

Management believes that the balance of employee benefits liability is sufficient to cover the minimum benefits required under the Labor Law.

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham berdasarkan laporan kepemilikan saham yang dibuat oleh PT Sharestar Indonesia - Biro Administrasi Efek, dengan laporannya sebagai berikut:

18. CAPITAL STOCK

The composition of shareholders based on share ownership report issued by PT Sharestar Indonesia - a Share Registrar, under its are as follows:

	2023
Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh / <i>Issued and Fully Paid Capital</i>	Percentase Kepemilikan / <i>Percentage of Ownership</i>
Pemegang Saham / Stockholders	
PT Adibalaraja	2.600.000.000
PT Primantara Wisesa Sejahtera	2.461.554.500
Komisaris / Commissioners	
Endang Lestari Pujiastuti	143.449.332
Leontine Ierma Agustina Sumampow	294.181.167
Direksi / Directors	
Hendro Sumampow	623.500.000
Iefenn Adrianne Sumampow	294.181.167
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%) / Public (less than 5% ownership)	1.097.126.086
	34,60%
	32,76%
	1,91%
	3,92%
	8,30%
	3,92%
	14,60%
	109.712.608.600
	7.513.992.252
	100,00%
	751.399.225.200

	2022
Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh / <i>Issued and Fully Paid Capital</i>	Percentase Kepemilikan / <i>Percentage of Ownership</i>
Pemegang Saham / Stockholders	
PT Adibalaraja	2.600.000.000
PT Primantara Wisesa Sejahtera	2.461.554.500
Komisaris / Commissioners	
Endang Lestari Pujiastuti	353.449.332
Leontine Ierma Agustina Sumampow	294.181.167
Direksi / Directors	
Hendro Sumampow	623.500.000
Iefenn Adrianne Sumampow	294.181.167
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%) / Public (less than 5% ownership)	887.126.086
	34,60%
	32,76%
	4,70%
	3,92%
	8,30%
	3,92%
	11,81%
	88.712.608.600
	7.513.992.252
	100,00%
	751.399.225.200

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

19. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	2023	2022	
	Rp	Rp	
Penawaran umum perdana	30.319.400.000	30.319.400.000	
Pelaksanaan waran Seri I	46.025.778.820	46.025.778.820	
Biaya emisi	(7.276.450.671)	(7.276.450.671)	
Pencatatan saham hasil penambahan modal tanpa hak memesan efek bulan November 2019	10.245.000.000	10.245.000.000	
Total	79.313.728.149	79.313.728.149	Total

*Initial public offering
Exercise of warrant series I
Stock issuance cost*

Listing of shares resulting from capital increase without the right to order securities in November 2019

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

20. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Bagian pemegang saham non-pengendali atas ekuitas Entitas Anak pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
PT Sentra Multi Unggul	(66.818.188)	(43.254.962)	PT Sentra Multi Unggul
Total	(66.818.188)	(43.254.962)	Total

Perincian Entitas Anak langsung dan tidak langsung Perusahaan diungkapkan dalam Catatan 1.c. Entitas Anak yang memiliki Kepentingan Non-Pengendali ("KNP") yang material terhadap Perusahaan adalah PT SMU, dengan perincian sebagai berikut:

Percentase Kepemilikan NKP/ Percentage of NCI Ownership	Rugi komprehensif yang dialokasikan ke KNP/ Comprehensive loss allocated to NCI		Akumulasi KNP/ Accumulated NCI	
	31 Des 2023/ Dec 31, 2023	31 Des 2022/ Dec 31, 2022	31 Des 2023/ Dec 31, 2023	31 Des 2022/ Dec 31, 2022
PT SMU	0,80	(23.563.226)	(9.811.421)	(66.818.188)

Tidak ada dividen yang dibayarkan kepada pihak KNP untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Ringkasan informasi keuangan PT SMU, sebelum eliminasi antar Perusahaan, adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Aset lancar	149.757.891	149.907.891	Current assets
Aset tidak lancar	125.898.962	25.267.458	Non-current assets
Jumlah aset	275.656.853	175.175.349	Total assets
Liabilitas jangka pendek	4.089.567	7.526.385	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	4.237.353.602	2.894.326.821	Non-current liabilities
Jumlah liabilitas	4.241.443.169	2.901.853.206	Total liabilities
	2023 Rp	2022 Rp	
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi	(1.607.883.211)	(1.131.567.652)	Net cash flows provided by operating activities
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	-	-	Net cash flows used in investing activities
Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	1.607.520.711	1.131.157.652	Net cash flows provided by (used in) financing activities
Arus kas neto	(362.500)	(410.000)	Net cash flows

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

20. KEPENTINGAN NON PENGENDALI (LANJUTAN)

20. NON-CONTROLLING INTERESTS (CONTINUED)

	2023 Rp	2022 Rp	
Penjualan bersih	-	-	<i>Net sales</i>
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	(522.665.764)	(1.192.587.267)	
Rugi tahun berjalan	(522.665.764)	(1.192.587.267)	<i>Loss for the year attributable to: Equity holders of the parent Loss for the year</i>
Jumlah beban komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	(1.226.028.410)	(1.143.086.377)	
Jumlah beban komprehensif tahun berjalan	(1.226.028.410)	(1.143.086.377)	<i>Total comprehensive expense for the year attributable to: Equity holders of the parent Total comprehensive expense for the year</i>

21. PENDAPATAN USAHA

21. REVENUES

	2023 Rp	2022 Rp	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Penjualan unit bangunan			
Gedung perkantoran	5.160.284.851	-	
Apartemen	5.325.000.000	-	
	10.485.284.851	-	
Sewa			
Pusat perbelanjaan	5.680.176.559	7.654.521.354	
Apartemen	824.371.013	411.054.054	
Gedung perkantoran	-	440.800.000	
	6.504.547.572	8.506.375.408	
Jasa pemeliharaan dan parkir	13.659.182.682	16.991.871.056	
Lain - lain	562.341.514	537.610.494	
Total	31.211.356.619	26.035.856.958	<i>Total</i>

Pada tahun 2023 dan 2022, tidak terdapat penjualan tanah dan bangunan yang melebihi 10% dari total pendapatan usaha.

In 2023 and 2022, there were no sales of land and buildings that exceed 10% of the total revenue.

22. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

22. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

The details of cost of revenues and direct expenses are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Beban Pokok Penjualan			<i>Cost of Revenues</i>
Penjualan Tanah dan Unit Bangunan			<i>Sales of Land and Building Units</i>
Gedung perkantoran	3.622.875.839	-	<i>Office building</i>
Total	3.622.875.839	-	<i>Total</i>

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

22. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG (LANJUTAN)

22. COST OF SALES AND DIRECT COSTS (CONTINUED)

	2023 Rp	2022 Rp	
Beban Langsung			Direct Expenses
Pusat Perbelanjaan			Shopping Centers
Penyusutan (Catatan 9, 10)	20.139.339.842	20.191.988.439	Depreciation (Notes 9, 10)
Pajak Bumi Bangunan	4.502.173.340	4.508.486.643	Property Tax
Listrik, air dan gas	7.259.965.385	5.529.875.416	Electricity, water and gas
Perbaikan dan pemeliharaan	2.276.654.500	2.622.632.800	Repair and maintenance
Jasa kebersihan	778.465.576	889.900.720	Cleaning services
Total Beban Langsung	34.956.598.643	33.742.884.017	Total Direct Expenses
Total Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	38.579.474.482	33.742.884.017	Total Cost of Revenues and Direct Expenses

23. BEBAN USAHA

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

23. OPERATING EXPENSES

The details of cost of revenues and direct expenses are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Beban Penjualan			Selling Expenses
Pameran dan Promosi	212.526.852	228.054.247	Exhibition and Promotion
Penyusutan (Catatan 10)	148.471.967	136.477.735	Depreciation (Notes 10)
Komisi Penjualan	-	-	Sales Commission
Iklan	-	-	Advertising
Lain-lain	80.229.022	20.976.838	Others
	441.227.841	385.508.820	

Beban Umum dan Administrasi

General and Administrative Expenses

Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	11.372.477.020	10.913.046.803	Salaries, wages and employee benefits
Perbaikan dan pemeliharaan	3.006.495.070	1.497.340.930	Repair and maintenance
Jasa profesional	2.100.700.000	1.872.426.666	Professional fees
Outsourcing	1.549.491.391	1.527.426.521	Outsourcing
Perlengkapan kantor	1.056.251.338	664.127.789	Office supplies
Perizinan	1.040.899.837	251.765.858	Permissions
Asuransi	833.003.727	995.753.656	Insurance
Pajak	746.382.301	672.570.416	Taxes
Listrik, air dan telepon	195.706.735	233.833.635	Electricity, water and telephone
Penyusutan (Catatan 10)	142.484.812	141.519.712	Depreciation (Notes 10)
Penurunan nilai piutang	113.363.493	108.383.410	Impairment of receivable
Transportasi dan akomodasi	75.528.790	192.954.378	Transportation and accomodation
Bahan bakar, parkir dan tol	33.102.400	21.972.460	Fuel, parking and toll
Sumbangan dan jamuan	16.534.180	17.552.925	Donation and entertainment
Amortisasi (Catatan 11)	3.371.250	10.871.250	Amortization (Notes 11)
	22.285.792.345	19.121.546.409	
Total Beban Usaha	22.727.020.185	19.507.055.229	Total Operating Expenses

24. PENDAPATAN LAIN-LAIN

24. OTHER INCOME

	2023 Rp	2022 Rp	
Pendapatan bunga	103.627.575	444.467.134	Interest income
Selisih Kurs	148.979.060	-	Exchange rate difference
Administrasi	-	-	Administration
Lain-lain	504.669.149	1.198.203.230	Others
Total	757.275.784	1.642.670.363	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

25. BEBAN KEUANGAN

Akun ini merupakan beban bunga atas pinjaman bank untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

25. FINANCIAL EXPENSES

This account represents interest expense on the bank loans for the years ended December 31, 2023 and 2022.

26. BEBAN LAIN-LAIN

	2023 Rp	2022 Rp	
Administrasi bank	535.000	23.090.801	Bank charges
Lain-lain	19.332.190	241.165.185	Others
Total	19.867.190	264.255.986	Total

27. PAJAK PENGHASILAN FINAL

Pajak penghasilan final sehubungan dengan penjualan perumahan dan sewa ruang adalah sebagai berikut:

27. FINAL INCOME TAX

Final income tax in connection with housing sales and rental space is as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Beban Pajak Final yang Berasal dari:			Final Tax from:
Pengalihan Hak Atas Tanah dan			Sales of Land and Building
Bangunan	-	-	Rental and Building
Persewaan dan Jasa			Maintanance Service
Pengelolaan	2.565.593.847	3.153.613.206	
Beban Pajak Final Tahun Berjalan	2.565.593.847	3.153.613.206	Current Year Final Tax Expense

28. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

28. TAXATION

a. Prepaid taxes

	2023 Rp	2022 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Penghasilan (PPH) pasal 4 (2)	-	3.035.634.815	Income Taxes article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	726.227.105	844.254.310	Value Added Tax (VAT)
Pajak Bumi Bangunan	-	-	Property Tax
	726.227.105	3.879.889.125	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	6.710.000	6.325.000	Value Added Tax (VAT)
	6.710.000	6.325.000	
Total	732.937.105	3.886.214.125	Total

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

b. Income Tax Benefit (Expense)

	2023 Rp	2022 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak kini	-	-	Current Tax
Pajak tangguhan	(506.855.492)	23.515.245	Deferred Tax
	(506.855.492)	23.515.245	
Entitas anak:			Subsidiaries:
Pajak kini	-	-	Current Tax
Pajak tangguhan	100.631.504	(104.655.168)	Deferred Tax
	100.631.504	(104.655.168)	
Total	(406.223.988)	(81.139.923)	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

28. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Laba Konsolidasi Sebelum Pajak			<i>Consolidated Income Before Income Tax According to the Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Penghasilan Menurut Laporan			<i>Income (Loss) from Subsidiary Before Income Tax</i>
Laba Rugi dan Penghasilan			<i>Company's Income Before Income Tax</i>
Komprehensif Lain Konsolidasian			<i>Timing Difference</i>
Laba (Rugi) Entitas Anak Sebelum Pajak Penghasilan	(34.188.318.030)	(32.926.781.118)	<i>Employee benefits</i>
	<u>(1.822.511.433)</u>	<u>(422.225.643)</u>	<i>Impairment of Receivable</i>
Laba Perusahaan Sebelum Pajak Penghasilan	(29.800.212.750)	(29.350.942.268)	
Beda Waktu			<i>Permanent Differences</i>
Imbalan kerja	469.569.549	505.787.728	<i>Donation and entertainment expenses related to income subject to final tax</i>
Penurunan Nilai Piutang	(113.363.493)	108.383.410	<i>Marketing expenses</i>
	<u>356.206.056</u>	<u>614.171.138</u>	<i>Tax expenses</i>
Beda Tetap			<i>Interest Income</i>
Sumbangan dan jamuan	16.534.180	17.552.925	<i>Income Already Subjected to Final Income Tax - Net</i>
Beban Terkait Pendapatan yang Dikenakan Pajak Final	46.472.848.866	49.401.378.770	
Beban Pemasaran	212.526.852	228.054.247	
Beban Pajak	642.329.647	376.866.776	
Pendapatan Bunga	(103.627.575)	(444.467.134)	
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final - Bersih	(22.304.111.892)	(23.511.043.078)	
	<u>24.936.500.078</u>	<u>26.068.342.507</u>	
Penghasilan kena pajak	<u>(4.507.506.616)</u>	<u>(2.668.428.624)</u>	<i>Taxable income</i>
Taksiran Laba Kena Pajak	NIHIL	NIHIL	<i>Estimated Taxable Profit</i>

c. Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan pada tanggal- tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Saldo Awal Tahun	98.967.065	180.106.988	<i>Beginning Balance</i>
imbalan kerja			<i>employee benefit charged to profit or loss</i>
dibebankan ke laba rugi	103.305.301	111.273.300	<i>charged to other comprehensive income</i>
dibebankan ke penghasilan			
komprehensif lain	(76.373.403)	(192.413.223)	
Saldo Akhir Tahun	125.898.962	98.967.065	<i>Ending Balance</i>

c. Deferred Tax

The details of deferred tax assets as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

29. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

29. SIGNIFICANT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The nature of transactions and relationship with related parties are as follows:

Pihak – pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat Hubungan Pihak Berelasi/ <i>Nature of Relationship</i>	Transaksi/ <i>Transactions</i>
PT Adhibaladika Agung	Memiliki sebagian pemegang saham yang sama dengan Perusahaan / <i>Have the same majority stockholders with the Company</i>	Utang Pihak Berelasi Non Usaha / <i>Due to Related Party</i>
PT Multi Unggul	Memiliki sebagian pemegang saham yang sama dengan Perusahaan / <i>Have the same majority stockholders with the Company</i>	Kerjasama pengelolaan foodcourt / <i>Foodcourt management cooperation</i>
Dewan Komisaris dan Direksi/ <i>Board of Commissioners and Directors</i>	Manajemen dan karyawan kunci / <i>Management and key employee</i>	Kompensasi dan Remunerasi; Utang Pihak Berelasi Non Usaha / <i>Compensation and Remuneration; Due to Related Party Non – Trade</i>

Saldo dan transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi disajikan sebagai berikut:

Significant balances and transactions with related parties are as follows:

Piutang Usaha

	2023 Rp	2023 %	2022 Rp	2022 %	
PT Multi Unggul	369.982.918	0,05%	369.982.918	0,05%	PT Multi Unggul
Total	369.982.918	0,05%	369.982.918	0,05%	Total

*) persentase terhadap total asset

*) percentage of total assets

Utang Pihak Berelasi

	2023 Rp	2023 %	2022 Rp	2022 %	
Endang Lestari Pujiastuti	156.375.000.000	41,55%	-	-	Endang Lestari Pujiastuti
PT Adhibaladika Agung	109.558.067.777	29,11%	79.872.618.150	23,27%	PT Adhibaladika Agung
Total	265.933.067.777	70,66%	79.872.618.150	23,27%	Total

*) persentase terhadap total liabilitas

*) percentage of total liabilities

30. RUGI PER SAHAM DASAR

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

30. BASIC LOSS PER SHARE

The computation of basic loss per share are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp	
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan induk	(34.591.125.350)	(33.003.785.093)	<i>Loss for the year can be attributed to owners of the parent company</i>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa beredar	7.513.992.252	7.513.992.252	<i>Weighted average number of issued and outstanding share</i>
Rugi saham per dasar	(4,60)	(4,40)	Basic loss per share

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a. Kebijakan Manajemen Risiko

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perusahaan menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko suku bunga dan risiko nilai tukar. Risiko-risiko tersebut didefinisikan sebagai berikut:

- Risiko kredit: kemungkinan bahwa debitur tidak membayar semua atau sebagian pinjaman atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Perusahaan.
- Risiko likuiditas: risiko yang timbul dari kemungkinan Perusahaan mengalami kesulitan pendanaan untuk memenuhi komitmen dan liabilitas Perusahaan kepada pihak kreditor pada saat jatuh tempo pembayaran.
- Risiko suku bunga: risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Pada saat ini tidak terdapat risiko ini karena Perusahaan tidak berinvestasi di instrumen keuangan.
- Risiko nilai tukar risiko usaha dalam nilai instrumen keuangan akibat berfluktuasinya perubahan nilai tukar. Pada saat ini tidak terdapat risiko ini karena Perusahaan dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar menggunakan mata uang Rupiah.

Dalam rangka mengelola risiko keuangan secara efektif, Direksi telah menentukan beberapa pedoman kebijakan pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Perusahaan. Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Dalam mengelola risiko kredit Perusahaan akan menentukan perkiraan jumlah yang tidak dapat ditagih atas piutang tersebut serta menentukan pembentukan akun penurunan nilai piutang atas piutang usaha tersebut. Untuk meminimalisir hal tersebut Perusahaan mensyaratkan kepada konsumen untuk melakukan pembayaran tunai atau melalui Pembiayaan. Sedangkan untuk transaksi sewa Perusahaan mensyaratkan penyetoran deposit kepada semua tenant.

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

a. *Financial Risk Factor and Management Policies*

In its operating, investing and financing activities, the Company are exposed to the following financial risks: credit risk, liquidity risk, interest rate risk and exchange rate risk. Those risks are defined as follows:

- *Credit risk: possibility that a customer may not pay the part or all of a receivable or may not pay in timely manner and hence, Company will incur loss.*
- *Liquidity risk: risks arising from the possibility of the Company have funding difficulty to meet the Company's commitments and liabilities to the creditor at due date.*
- *Interest rate risk: the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. At this time there is no interest rate risk because the Company do not invest in financial instruments.*
- *Foreign exchange risk within the business value of financial instruments due to fluctuation of exchange rate changes. At this time there is no foreign exchange risk because the Company in the conduct of their business mostly use the Rupiah.*

In order to effectively manage those risks, the Board of Directors has determined some strategies for the management of financial risks, which are in line with the Company objectives. The main guidelines of this policy are as follows:

- *In managing credit risk, Company will determine the approximate amount that can not be billed for these accounts and determine the establishment of trade receivables for impairment of trade receivables. To minimize this, the Company require the consumer to make payments in cash or through a financing. Meanwhile, for rental the Company requires a deposit payment to all tenants.*

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

a. Kebijakan Manajemen Risiko (lanjutan)

Dalam rangka mengelola risiko keuangan secara efektif, Direksi telah menentukan beberapa pedoman kebijakan pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Perusahaan. Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut: (lanjutan)

- Dalam mengelola risiko likuiditas Perusahaan selalu menjaga dan menyediakan jumlah kas dan setara kas dalam jumlah yang memadai. Manajemen juga melakukan perencanaan setiap bulan dan pemantauan yang ketat terhadap realisasi serta saldo kas secara rutin setiap minggu.
- Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga melalui kombinasi hutang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel, dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan pengikatan utang.
- Transaksi usaha dalam mata uang asing hanya dilakukan untuk hal-hal khusus, dan jika hal tersebut terjadi manajemen akan melakukan review berkala atas eksposur mata uang asing tersebut.

Perusahaan tidak memiliki instrumen derivatif untuk mengantisipasi risiko yang terjadi.

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset lain-lain. Perusahaan mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak dan dapat dipercaya. Perusahaan juga membentuk akun penurunan nilai piutang atas piutang usaha yang timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi liabilitas kontraktual terhadap Perusahaan. Saat ini, tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

a. *Financial Risk Factor and Management Policies (Continued)*

In order to effectively manage those risks, the Board of Directors has determined some strategies for the management of financial risks, which are in line with the Company objectives. The main guidelines of this policy are as follows: (continued)

- *In managing liquidity risk, the Company maintain and provide the amount of cash and cash equivalents in adequate amounts. Management also conducts a monthly planning and strict monitoring of the realization and the cash balance on a regular basis every week.*
- *To minimize interest rate risk, the Company manage interest expense through a combination of fixed-rate debt and variable interest rates, by evaluating the market interest rate trends. Management also reviewed the various interest rates offered by lenders to obtain favorable interest rates before making a decision to do the binding of debt.*
- *Business transactions in foreign currencies is only done for specific things, and if this happens management will conduct periodic reviews of the foreign currency exposure.*

The Company has no derivative instruments to anticipate risks occurring.

Credit risk of the Company is primarily attached to cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other assets. The Company control the credit risk exposure by placing the bank balances at financial institutions that are feasible and reliable. The Company also established an allowance account arising from possibility of inability of the subscribers to fulfill obligation against the Company. Currently, there are no significant concentrations of credit risk.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

a. Kebijakan Manajemen Risiko (Lanjutan)

Risiko kredit

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Perusahaan terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan.

	2023 Rp	2022 Rp	
Kas dan Setara Kas	3.732.873.801	7.948.155.816	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang Usaha - Bersih	3.464.147.781	1.845.190.687	<i>Trade Receivables - Net</i>
Piutang lain-lain - Bersih	556.807.870	436.991.944	<i>Other receivables - Net</i>
Aset lain-lain	4.374.229.140	4.314.007.845	<i>Other assets</i>
Total	12.128.058.591	14.544.346.292	Total

Kualitas Kredit Aset Keuangan

Perusahaan mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di Bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Untuk bank, hanya pihak-pihak independen dengan predikat baik yang diterima.

Risiko Likuiditas

Pada saat ini Perusahaan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Perusahaan berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup. Selain itu, Perusahaan memiliki aset keuangan pada pasar yang likuid dan tersedia untuk memenuhi kebutuhan likuiditas.

Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan selalu menjaga dan menyediakan jumlah kas dan setara kas sesuai dengan kebutuhan operasional dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

	2023				
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year Rp	1-2 Tahun/ 1-2 Years Rp	>2 Tahun/ >2 Years Rp		
Utang Usaha	8.127.092.420	-	-	8.127.092.420	<i>Accounts Payables</i>
Beban akrual	4.248.189.830	-	-	4.248.189.830	<i>Accrued Expenses</i>
Utang lain-lain	117.087.311.965	-	150.000.000.000	267.087.311.965	<i>Other payables</i>
Total	129.462.594.215	-	150.000.000.000	279.462.594.215	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

a. Kebijakan Manajemen Risiko (Lanjutan)

Risiko Likuiditas (Lanjutan)

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya: (Lanjutan)

	2022			Total	Accounts Payables Accrued Expenses Other payables Total
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year Rp	1-2 Tahun/ 1-2 Years Rp	>2 Tahun/ >2 Years Rp		
Utang Usaha	3.701.260.452	-	-	3.701.260.452	
Beban akrual	2.078.927.954	-	-	2.078.927.954	
Utang lain-lain	87.182.048.980	-	150.000.000.000	237.182.048.980	
Total	92.962.237.385	-	150.000.000.000	242.962.237.385	Total

Risiko Suku Bunga

Perusahaan terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jenis bunga:

	2023 Rp	2022 Rp	Floating Rate Fixed Rate Without Rate Total
Bunga Mengambang	-	-	
Bunga Tetap	150.000.000.000	-	
Tanpa Bunga	129.462.594.215	242.962.237.385	
Total	279.462.594.215	242.962.237.385	Total

Risiko Nilai Tukar

Risiko mata uang asing adalah risiko di mana nilai atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrument keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar.

Pada saat ini tidak terdapat risiko ini karena Perusahaan dalam melakukan kegiatan usahanya sebagian besar menggunakan mata uang Rupiah.

Interest Rate Risks

The Companys is exposed to interest rate risk primarily related to financial liabilities. To minimize interest rate risk, the Company manages interest expense by monitoring the impact of interest rate movements to minimize the negative impact on the Company.

The following table analyse the breakdown of financial liabilities by type of Interest:

	2023 Rp	2022 Rp	Floating Rate Fixed Rate Without Rate Total
Bunga Mengambang	-	-	
Bunga Tetap	150.000.000.000	-	
Tanpa Bunga	129.462.594.215	242.962.237.385	
Total	279.462.594.215	242.962.237.385	Total

Foreign Currency Risks

Foreign currency risk is the risk that the value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected by changes in exchange rates.

At this time there is no foreign exchange risk because the Company in the conduct of their business mostly use the Rupiah.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan ditentukan melalui analisis arus kas yang didiskonto dengan menggunakan tingkat diskonto yang setara dengan tingkat pengembalian yang berlaku bagi instrumen keuangan yang memiliki syarat dan periode jatuh tempo yang sama.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

b. Fair Value of Financial Instruments

The fair value for the above financial instruments was determined by discounting estimated cash flows using discount rates for financial instruments with similar term and maturity.

The table below illustrates the carrying amount and fair value of financial assets and liabilities:

	2023	2022			
	Nilai tercatat / Carrying amount	Nilai wajar / Fair Value	Nilai tercatat / Carrying amount	Nilai wajar / Fair Value	
Aset Keuangan					
Kas dan setara kas	3.732.873.801	3.732.873.801	7.948.155.816	7.948.155.816	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	3.464.147.781	3.464.147.781	1.845.190.687	1.845.190.687	Account receivables
Piutang lain-lain	556.807.870	556.807.870	436.991.944	436.991.944	Other receivables
Uang muka dan beban dibayar di muka	11.915.609.139	11.915.609.139	6.087.639.093	6.087.639.093	Advances and prepaid expenses
Aset tidak lancar lainnya	4.374.229.140	4.374.229.140	4.314.007.845	4.314.007.845	Other non-current assets
Jumlah aset Keuangan	24.043.667.730	24.043.667.730	20.631.985.385	20.631.985.385	Total Financial Assets
Liabilitas keuangan					
Utang usaha	8.127.092.420	8.127.092.420	3.701.260.452	3.701.260.452	Accounts payables
Beban akrual	4.248.189.830	4.248.189.830	2.078.927.954	2.078.927.954	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka Setoran Jaminan	76.387.452.595	76.387.452.595	76.719.608.195	76.719.608.195	Unearned revenue and customers deposits
Utang lain-lain	267.087.311.965	267.087.311.965	237.182.048.980	237.182.048.980	Other payables
Jumlah liabilitas Keuangan	355.850.046.810	355.850.046.810	319.681.845.580	319.681.845.580	Total Financial Liabilities

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif serta untuk memaksimumkan nilai Perusahaan. Dalam mendesain struktur permodalan yang dapat meningkatkan nilai Perusahaan, manajemen dapat melakukannya dengan cara menyesuaikan jumlah dividen, menerbitkan saham baru atau mengurangi maupun menambah jumlah utang.

Penggunaan utang dilakukan jika manajemen melihat suatu kesempatan bisnis yang menguntungkan yang dapat meningkatkan profitabilitas. Penggunaan utang dikelola dengan cermat sehingga tidak akan menimbulkan beban bunga yang tinggi yang dapat menimbulkan kesulitan keuangan bagi Perusahaan.

c. Capital Management

The Company objective in managing capital are to safeguard the Company's ability to maintain business continuity, so that the entity can continue to provide returns to shareholders and benefits to other stakeholders and to manage an optimal capital structure to minimize the effective cost of capital and maximize value for the Company. In designing a capital structure that can enhance the value of the Company, management can do so by adjusting the amount of dividends, issue new shares or reduce or increase the amount owed.

The use of debt to do if management sees a profitable business opportunity that can improve profitability. The use of debt to be managed carefully so it will not lead to higher interest expense which can lead to financial difficulties for the Company.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

c. Manajemen Permodalan (Lanjutan)

Manajemen mengelola risiko permodalan dengan memonitor rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio*) dan rasio laba sebelum pajak terhadap laba sebelum bunga dan pajak (*financial cost ratio*).

DER dihitung dengan membagi jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas. Perusahaan telah mempertahankan DER masing-masing sebesar 0,99 dan 0,83 kali pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

32. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

a. Melalui Perjanjian Pinjam Meminjam Nomor 01/BDP/III/2021, Ibu Endang Lestari Pujiastuti, Komisaris Utama Perusahaan menyetujui pemberian pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp150.000.000.000, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Perusahaan akan mengembalikan uang pinjaman dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak 2 Maret 2021 sampai dengan 1 Maret 2026.
- Suku bunga 5,5% per tahun, dimulai setelah 1 (satu) tahun berlangsungnya jangka waktu pinjam meminjam.
- Pinjaman ini di jamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 5956/Pradahkalikendal, terletak di Kelurahan Pradahkalikendal, Dukuh Pakis, Kota Surabaya seluas 12.816 m².

Addendum Perjanjian Pinjam Meminjam Nomor 06/BDP/VII/2022 tanggal 20 Juli 2022 menyepakati untuk memperbaiki dan mengubah isi perjanjian menjadi sebagai berikut:

- Perusahaan diwajibkan untuk mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp150.000.000.000 dengan cara memberikan bunga sebesar 1,5% per tahun.

b. Perusahaan mengadakan kerja sama dengan berbagai Bank demi mendukung sistem pembayaran terpadu sehingga memudahkan transaksi pelanggan. Perusahaan juga bekerjasama dengan Bank Permata dan Bank BNI untuk pembelian kredit (KPA) unit Apartemen Adhiwangsa & Nine Boulevard.

c. Perusahaan mengadakan kerja sama dengan PT Retail Firsta Indonesia sebagai agen penyewaan unit lenmarc.

33. SEGMENT OPERASI

Perusahaan dan Anak Perusahaan melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (Revisi 2015) berdasarkan divisi-divisi operasi:

1. Real estate
2. Pusat perbelanjaan
3. Konstruksi
4. Jasa pemasaran

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan, segmen-segmen operasi tersebut telah digabungkan ke dalam satu segment operasi tunggal dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Segmen operasi memiliki margin laba kotor jangka panjang yang mirip;
- Sifat dari jasa dan proses yang sama.

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

c. Capital Management (Continued)

Management manages capital risk by monitoring debt to equity ratio and profit before tax ratio to earnings before interest and tax (financial cost ratio).

DER is calculated by dividing the amount of liabilities by the amount of equity. The Company has maintained DER of 0.99 and 0.83 times as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

32. SIGNIFICANT COMMITMENTS AND AGREEMENTS

a. Through the Borrowing and Loan Agreement Number 01/BDP/III/2021, Mrs. Endang Lestari Pujiastuti, the Company's President Commissioner approved the granting of a loan to the Company amounting to Rp150,000,000,000, with the following conditions:

- The company will return the loan money within a period of 5 (five) years, starting from March 2, 2021 until March 1, 2026.
- The interest rate is 5.5% per annum, starting after 1 (one) year of the lending and borrowing period.
- This loan is secured by a Building Use Rights Certificate number 5956/Pradahkalikendal, located in Pradahkalikendal Village, Hamlet Pakis, Surabaya City with an area of 12,816 m².

Addendum to the Borrowing Agreement Number 06/BDP/VII/2022 dated 20 July 2022 agreed to correct and amend the contents of the agreement to become as follows:

- The company is required to return the loan amounting to Rp. 150,000,000,000 by providing interest at 1.5% per annum.

b. The Company cooperates with various Banks to support an integrated payment system so it can facilitate customer transactions. The company also cooperates with Bank Permata and BNI to purchase credits (KPA) Adhiwangsa apartment unit and Nine Boulevard.

c. The company entered into a partnership with PT Retail Firsta Indonesia as a Lenmarc unit rental agent.

33. OPERATION SEGMENT

The Company's and Subsidiaries' reportable segments under PSAK No. 5 (Revised 2015) are based on the following operating divisions:

1. Real estate
2. Shopping mall
3. Construction
4. Marketing services

For the consolidated financial statements presentation purpose, these individual operating segments have been aggregated into a single operating segment taking into account the following factors:

- These operating segments have similar long-term gross profit margin;
- The nature of the services and the process are similar.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

33. SEGMENT OPERASI (LANJUTAN)

33. OPERATION SEGMENT (CONTINUED)

2023

	Real Estate/ Pusat Perbelanjaan/ Real Estate/ Shopping Mall	Konstruksi/ Construction	Jasa Pemasaran/ Marketing Services	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan bersih	31.211.356.619	-	-	31.211.356.619	Net sales
Laba (rugi) bruto	(7.368.117.863)	-	-	(7.368.117.863)	Gross profit (loss)
Pendapatan lain-lain	731.920.241	25.355.543	-	757.275.784	Other income
Beban Usaha	(20.879.688.209)	(1.847.331.976)	-	(22.727.020.185)	Operating Expenses
Beban keuangan	2.264.994.729	-	-	2.264.994.729	Financial expenses
Beban pajak final	(2.565.593.847)	-	-	(2.565.593.847)	Final tax expenses
Beban lain-lain	(19.332.190)	(535.000)	-	(19.867.190)	Other expenses
Rugi tahun berjalan	(32.872.662.089)	(1.721.879.929)	-	(34.594.542.018)	Loss for the year
Penghasilan (bebannya) komprehensif lain – keuntungan aktuaria	<u>2.773.458.148</u>	<u>482.771.470</u>	-	<u>3.256.229.618</u>	Other comprehensive income – actuarial gain
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>(30.099.203.941)</u>	<u>(1.239.108.459)</u>	-	<u>(31.338.312.400)</u>	Comprehensive income (loss) for the year

2022

	Real Estate/ Pusat Perbelanjaan/ Real Estate/ Shopping Mall	Konstruksi/ Construction	Jasa Pemasaran/ Marketing Services	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan bersih	26.035.856.958	-	-	26.035.856.958	Net sales
Laba (rugi) bruto	(7.707.027.059)	-	-	(7.707.027.059)	Gross profit (loss)
Pendapatan lain-lain	731.920.241	25.355.543	-	757.275.784	Other income
Beban Usaha	(17.900.451.854)	(1.606.603.375)	-	(19.507.055.229)	Operating Expenses
Beban keuangan	(3.937.500.000)	-	-	(3.937.500.000)	Financial expenses
Beban pajak final	(3.153.613.206)	-	-	(3.153.613.206)	Final tax expenses
Beban lain-lain	(263.893.486)	(362.500)	-	(264.255.986)	Other expenses
Rugi tahun berjalan	(32.481.040.230)	(526.880.811)	-	(33.007.921.041)	Loss for the year
Penghasilan (bebannya) komprehensif lain – keuntungan aktuaria	<u>398.900.253</u>	<u>(709.034.925)</u>	-	<u>(310.134.672)</u>	Other comprehensive income – actuarial gain
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>(32.082.139.977)</u>	<u>(1.235.915.736)</u>	-	<u>(33.318.055.713)</u>	Comprehensive income (loss) for the year

2023

	Rp	%	
Jumlah Aset			Total Assets
Real Estat/Pusat Perbelanjaan	764.675.955.707	99,96%	Real Estate/Shopping Mall
Konstruksi	275.656.853	0,04%	Constructions
Jasa Pemasaran	-	0,00%	Marketing Services
Sub jumlah	764.951.612.561	100,00%	Sub-total
Eliminasi	(6.713.012.734)		Elimination
Jumlah	758.238.599.826		Total

2022

	Rp	%	
Jumlah Aset			Total Assets
Real Estat/Pusat Perbelanjaan	761.840.933.335	99,98%	Real Estate/Shopping Mall
Konstruksi	175.175.349	0,02%	Constructions
Jasa Pemasaran	-	0,00%	Marketing Services
Sub jumlah	762.016.108.684	100,00%	Sub-total
Eliminasi	(2.758.079.183)		Elimination
Jumlah	759.258.029.501		Total

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023**

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

34. KELANGSUNGAN USAHA

Pada tahun 2023 dan 2022, Perusahaan mengalami kerugian masing-masing sebesar Rp34.591.125.350 dan Rp33.003.785.093 yang mengakibatkan defisit masing-masing sebesar Rp457.365.602.452 dan Rp422.774.477.102. Hal ini disebabkan penjualan properti yang mengalami penurunan akibat dari melambatnya pertumbuhan ekonomi Indonesia disamping efek pandemi Covid-19 yang belum berakhir. Kondisi ini menimbulkan kesangsian substansial mengenai kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan usahanya secara berkelanjutan.

Sebagai respon terhadap kondisi ini, manajemen Perusahaan berupaya untuk memperkuat posisi Perusahaan dengan melakukan upaya-upaya sebagai berikut:

- Perusahaan berencana akan menutup anak Perusahaan dikarenakan saat ini Perusahaan sedang fokus pada unit usaha yang ada.
- Perusahaan sedang dalam tahap pembicaraan baik internal maupun dengan beberapa pihak eksternal. Strategi perusahaan saat ini, fokus pada unit usaha yang ada. Saat ini Perusahaan sedang melakukan renovasi terhadap Mall, melakukan perubahan-perubahan dan menambah area outdoor, agar bisa lebih bersaing dengan kompetitor dan melakukan upaya-upaya dalam strategi marketing baik untuk menjual maupun menyewakan unit-unit apartemen dan perkantoran. Selain itu, Perusahaan saat ini telah bekerjasama dengan Operator Hotel Hyatt Centric dimana saat ini Perusahaan sedang mendesign ulang interior dan layout hotel agar bisa lebih bersaing dengan kompetitor.
- Perusahaan saat ini sedang membicarakan dengan beberapa pihak dengan beberapa opsi untuk kerjasama dalam pengembangan usaha Perusahaan untuk mengoptimalkan profitabilitas Perusahaan. Perusahaan sedang menjalankan strategi marketing yang agresif dalam upayanya untuk meningkatkan penjualan maupun sewa atas persediaan unit-unit apartemen dan perkantoran, maupun meningkatkan tingkat pendapatan dari Lenmarc Mall;
- Perusahaan akan melakukan beberapa upaya aksi korporasi dalam memperbaiki posisi keuangannya. Saat ini Perusahaan belum dapat menyatakan tindakan korporasi apa saja yang akan dilakukan, dikarenakan semuanya masih dalam pembicaraan baik secara internal maupun eksternal.

35. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

a. Transaksi Non-Kas

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2023 Rp	2022 Rp	
Penambahan Properti Investasi melalui Utang Usaha	25.501.541.465	331.792.691	Additional of Investment Property from Trade Payable
Total	25.501.541.465	331.792.691	Total

34. GOING CONCERN

In 2022 and 2021, the Company suffered a loss of Rp34,591,125,350 and Rp33,003,785,093, respectively, which resulted in a deficit of Rp457,365,602,452 and Rp422,774,477,102, respectively. This is due to property sales which have decreased due to the slowdown in Indonesia's economic growth in addition to the effects of the Covid-19 pandemic, which has not yet ended. This condition raises substantial doubts about the Company's ability to continue its business in a sustainable manner.

In response to this condition, the Company's management seeks to strengthen the Company's position by making the following efforts:

- The company plans to close its subsidiary because it is currently focusing on existing business units.
- The company is currently in discussions both internally and with several external parties. The company's current strategy focuses on existing business units. Currently, the company is renovating the mall, making changes, and adding outdoor areas to compete more effectively with competitors and making efforts in marketing strategy both for selling and leasing apartment and office units. Additionally, the company has collaborated with the Hyatt Centric Hotel Operator where it is currently redesigning the hotel's interior and layout to compete more effectively with competitors.
- The company is currently discussing with several parties with several options for cooperation in developing the Company's business to optimize the Company's profitability. The company is currently implementing an aggressive marketing strategy in an effort to increase sales and rental of apartment and office units, as well as increase revenue levels from Lenmarc Mall;
- The company will carry out several corporate action efforts to improve its financial position. Currently, the Company has not been able to state what corporate actions it will take, because everything is still being discussed both internally and externally.

35. SUPPLEMENTAL CASH FLOWS INFORMATION

a. Non-Cash Transaction

Supplementary information to the statement of cash flows relating to non cash activities as follows:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

35. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (LANJUTAN)

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, sebagai berikut:

	2023			Long Term Bank Loan Due to Related Parties Non Trade	
	Saldo Awal/ <i>Beginning balance</i>	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ <i>Financing Cash Flows</i>			
		Penambahan/ <i>Additional</i>	Pembayaran/ <i>Payment</i>		
Utang Bank Jangka Panjang	-	-	-	-	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha	230.014.693.150	36.060.449.627	-	266.075.142.777	

	2022			Long Term Bank Loan Due to Related Parties Non Trade	
	Saldo Awal/ <i>Beginning balance</i>	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ <i>Financing Cash Flows</i>			
		Penambahan/ <i>Additional</i>	Pembayaran/ <i>Payment</i>		
Utang Bank Jangka Panjang	-	-	-	-	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha	224.341.910.233	5.672.782.917	-	230.014.693.150	

36. REKLASIFIKASI AKUN

Akun piutang lain-lain dan utang lain-lain dalam laporan posisi keuangan yang berakhir pada tahun 31 Desember 2022 telah direklasifikasi sesuai dengan penyajian laporan posisi keuangan yang berakhir pada 31 Desember 2023.

36. ACCOUNT RECLASSIFICATIONS

Account of other receivables and other payables on the statement of financial position for the year ended December 31, 2022 has been reclassified in accordance with the presentation of the statement of financial position for the year ended December 31, 2023.

	31 Desember 2023		<i>Current Assets</i> Other receivables Third parties
	Sebelum Reklasifikasi/ <i>Before Reclassification</i>	Setelah Reklasifikasi/ <i>After Reclassification</i>	
Aset Lancar			
Piutang lain-lain Pihak ketiga	436.991.944	436.991.944	
Aset Tidak Lancar			<i>Non Current Assets</i> Other receivables Third parties
Piutang lain-lain Pihak ketiga	-	-	
	436.991.944	436.991.944	
Liabilitas Jangka Pendek			<i>Current Liabilities</i>
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	17.476.421.970	17.476.421.970	Other payables Third parties
Utang lain-lain Pihak ketiga	7.309.430.830	7.309.430.830	Other payables Third parties
Liabilitas Jangka Panjang			<i>Long-term Liabilities</i>
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	59.243.186.225	59.243.186.225	Other payables Third parties
	84.029.039.025	84.029.039.025	

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

37. INFORMASI PENTING LAINNYA

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, telah terjadi penyebaran virus Covid-19 ke seluruh penjuru dunia termasuk Indonesia yang menyebabkan ketidakpastian makro ekonomi sehubungan dengan volatilitas nilai tukar mata uang asing, harga dan permintaan. Perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar, jumlah persediaan atau situasi lainnya di luar kendali Perusahaan. Peningkatan jumlah infeksi virus Covid-19 yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat mempengaruhi Indonesia dan operasi Perusahaan. Manajemen akan terus memantau hal ini dan mengatasi risiko dan ketidakpastian terkait hal ini di masa mendatang.

**38. STANDAR AKUNTANSI & INTERPRETASI STANDAR YANG
TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU**

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2021.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 April 2021 yaitu:

- Amendemen PSAK 73: Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi; dan
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal.

37. OTHER IMPORTANT EVENT

As of the date of completion of this financial statements, the Covid-19 virus has spread all over the world including Indonesia, that caused uncertainty in macroeconomic related to volatility in foreign exchange rates, prices and demand. Future developments may change due to market changes, inventory levels or other situations outside the control of the Company. A significant rise in the number of Covid-19 virus infections or prolongation of the outbreak may affect Indonesia and the Company's operation. Management will continue to monitor and overcome the risks and uncertainties regard with this matter in the future.

**38. NEW ACCOUNTING AND INTERPRETATION STANDARDS
ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE**

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2021.

Amendments to the standard that are effective for periods beginning on or after April 1, 2021 are:

- PSAK 73: Leases regarding Covid-19 related Rent Concessions Beyond 30 June 2021.

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;
- Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contracts;
- Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;
- PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;
- PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and
- PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Leases.

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;
- Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current;
- Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates; and
- Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

**38. STANDAR AKUNTANSI & INTERPRETASI STANDAR YANG
TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU (LANJUTAN)**

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

39. TAMBAHAN INFORMASI

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntasi Keuangan di Indonesia.

**38. NEW ACCOUNTING AND INTERPRETATION STANDARDS
ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (CONTINUED)**

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 74: Insurance Contract; and
- Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.

Until the date of the financial statements is authorized, the Company is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

39. SUPPLEMENTARY INFORMATION

The accompanying financial information of the Company (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2023, the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes equity, and statement of cash flows for the period ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards.

LAMPIRAN I

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
 Tanggal 31 Desember 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>31 Desember 2023</u> <u>/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u> <u>/ December 31, 2022</u>	
ASET			
ASSET			
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	3.731.900.910	7.946.647.925	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang usaha			<i>Account receivables</i>
Pihak berelasi	369.982.918	369.982.918	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	3.094.164.863	1.475.207.769	<i>Third parties</i>
Piutang lain-lain			<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi	4.090.937.734	2.894.326.821	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	556.807.870	436.991.944	<i>Third parties</i>
Persediaan	49.314.524.780	52.258.725.572	<i>Inventories</i>
Uang muka dan beban			<i>Advances and</i>
dibayar di muka	1.217.255.980	761.929.714	<i>prepaid expenses</i>
Pajak dibayar dimuka	726.227.105	3.879.889.125	<i>Prepaid taxes</i>
Jumlah Aset Lancar	63.101.802.160	70.023.701.789	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON CURRENT ASSETS
Penyertaan saham	2.480.000.000	2.480.000.000	<i>Investment in shares</i>
Piutang lain-lain			<i>Other receivables</i>
Pihak ketiga	-	-	<i>Third parties</i>
Persediaan	222.222.509.733	223.247.068.237	<i>Inventories</i>
Properti investasi	459.405.653.897	453.290.693.823	<i>Investment properties</i>
Aset Tetap, neto	2.392.915.112	3.082.188.900	<i>Fixed assets, net</i>
Uang muka pembelian	10.698.353.159	5.325.709.379	<i>Advances to suppliers</i>
Aset pajak tangguhan	-	73.699.607	<i>Deferred tax assets</i>
Aset lain-lain	4.374.721.645	4.317.871.600	<i>Other assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar	701.574.153.547	691.817.231.546	Total non current assets
JUMLAH ASET	764.675.955.707	761.840.933.335	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITIES AND EQUITIES			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha			<i>Accounts Payables</i>
Pihak ketiga	7.472.549.539	3.701.260.452	<i>Third Parties</i>
Utang pajak	18.821.881.411	19.097.424.847	<i>Tax payables</i>
Beban akrual	4.244.679.830	2.075.417.954	<i>Accrued Expenses</i>
Bagian jangka pendek atas:			<i>Current maturities of:</i>
Pendapatan Diterima di Muka			<i>Unearned Revenue</i>
dan Setoran Jaminan			<i>and Customers Deposits</i>
Utang lain-lain	10.662.067.921	17.476.421.970	<i>Other payables</i>
Pihak berelasi	109.700.142.777	80.014.693.150	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	1.154.244.188	7.309.430.830	<i>Third parties</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	152.055.565.666	129.674.649.202	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON CURRENT LIABILITIES
Bagian jangka panjang atas:			<i>Long-term portion of:</i>
Utang bank, neto	-	-	<i>Bank loans, net</i>
Pendapatan Diterima di Muka			<i>Unearned Revenue</i>
dan Setoran Jaminan	65.725.384.674	59.243.186.225	<i>and Customers Deposits</i>
Utang lain-lain			<i>Related parties</i>
Pihak berelasi	156.375.000.000	150.000.000.000	<i>Related parties</i>
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.166.781.802	4.470.670.401	<i>Employee benefits liability</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	224.267.166.476	213.713.856.626	Total Long-term Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	376.322.732.141	343.388.505.828	TOTAL LIABILITIES

APPENDIX I

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>31 Desember 2023</u> <u>/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u> <u>/ December 31, 2022</u>	
ASSET			
ASSETS			
CURRENT ASSETS			
CASH AND CASH EQUIVALENTS			<i>Cash and Cash Equivalents</i>
ACCOUNT RECEIVABLES			<i>Account receivables</i>
RELATED PARTIES			<i>Related parties</i>
THIRD PARTIES			<i>Third parties</i>
OTHER RECEIVABLES			<i>Other receivables</i>
INVENTORIES			<i>Inventories</i>
ADVANCES AND PREPAID EXPENSES			<i>Advances and</i>
PREPAID TAXES			<i>prepaid expenses</i>
TOTAL CURRENT ASSETS			
NON CURRENT ASSETS			
INVESTMENT IN SHARES			<i>Investment in shares</i>
OTHER RECEIVABLES			<i>Other receivables</i>
THIRD PARTIES			<i>Third parties</i>
INVENTORIES			<i>Inventories</i>
INVESTMENT PROPERTIES			<i>Investment properties</i>
FIXED ASSETS, NET			<i>Fixed assets, net</i>
ADVANCES TO SUPPLIERS			<i>Advances to suppliers</i>
DEFERRED TAX ASSETS			<i>Deferred tax assets</i>
OTHER ASSETS			<i>Other assets</i>
TOTAL NON CURRENT ASSETS			
TOTAL ASSETS			
LIABILITIES AND EQUITIES			
LIABILITIES AND EQUITIES			
CURRENT LIABILITIES			
ACCOUNTS PAYABLES			<i>Accounts Payables</i>
THIRD PARTIES			<i>Third Parties</i>
TAX PAYABLES			<i>Tax payables</i>
ACCRUED EXPENSES			<i>Accrued Expenses</i>
CURRENT MATURITIES OF UNEARNED REVENUE			<i>Current maturities of:</i>
UNEARNED REVENUE AND CUSTOMERS DEPOSITS			<i>Unearned Revenue</i>
OTHER PAYABLES			<i>Other payables</i>
RELATED PARTIES			<i>Related parties</i>
THIRD PARTIES			<i>Third parties</i>
TOTAL CURRENT LIABILITIES			
NON CURRENT LIABILITIES			
LONG-TERM PORTION OF BANK LOANS, NET			<i>Long-term portion of:</i>
UNEARNED REVENUE AND CUSTOMERS DEPOSITS			<i>Bank loans, net</i>
RELATED PARTIES			<i>Unearned Revenue</i>
RELATED PARTIES			<i>and Customers Deposits</i>
EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY			<i>Related parties</i>
TOTAL LONG-TERM LIABILITIES			
TOTAL LIABILITIES			

LAMPIRAN I**APPENDIX I**

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
 Tanggal 31 Desember 2023

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31 Desember 2023 31 Desember 2022

/ December 31, 2023 / December 31, 2022**EKUITAS**

Modal saham - nilai nominal

Rp 100 (angka penuh) per saham

Modal dasar - 12.000.000.000 saham

Modal ditempatkan dan disetor penuh -

7.513.992.252 saham masing-masing

31 Desember 2021 dan 2020

751.399.225.200 751.399.225.200

Tambah modal disetor

79.313.728.149

79.313.728.149

Saldo defisit

(450.488.941.602)

(417.616.279.514)

Penghasilan komprehensif lain

8.129.211.819

5.355.753.671

JUMLAH EKUITAS388.353.223.566418.452.427.506**TOTAL EQUITY****JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS**764.675.955.707761.840.933.335**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY****EQUITY**

Share capital - at par value

of Rp100 (full amount) each

12,000,000,000 shares

Issued and fully paid -

7,513,992,252 shares

December 31, 2021 and 2020

respectively

Additional paid-in capital

Deficit balance

Other comprehensive income

LAMPIRAN II

**PT BUKIT DHARMO PROPERTY (ENTITAS INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

APPENDIX II

**PT BUKIT DHARMO PROPERTY (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For The Year Ended December 31, 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Year ended December 31			
	2023	2022	
PENDAPATAN USAHA	31.211.356.619	26.035.856.958	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	38.579.474.482	33.742.884.017	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA (RUGI) BRUTO	(7.368.117.863)	(7.707.027.059)	GROSS PROFIT (LOSS)
Beban Usaha	(20.879.688.209)	(17.900.451.854)	<i>Operating Expenses</i>
Pendapatan Lainnya	731.920.241	457.930.131	<i>Other Incomes</i>
Beban Lainnya	(19.332.190)	(263.893.486)	<i>Other Expenses</i>
RUGI USAHA	(27.535.218.021)	(25.413.442.268)	LOSS FROM OPERATION
Beban Pajak Final	(2.565.593.847)	(3.153.613.206)	<i>Final Tax Expense</i>
Beban Keuangan	(2.264.994.729)	(3.937.500.000)	<i>Financial Charge</i>
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(32.365.806.597)	(32.504.555.475)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE INCOME TAX
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	(506.855.492)	23.515.245	<i>INCOME TAX BENEFITS (EXPENSES)</i>
RUGI TAHUN BERJALAN	(32.872.662.089)	(32.481.040.230)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Keuntungan / (kerugian) aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan	2.773.458.148	398.900.253	OTHER COMPREHENSIVE INCOME: <i>Item that will not be reclassified to profit or loss: actuarial gain / (loss) on employee benefits liability</i>
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(30.099.203.941)	(32.082.139.977)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (ENTITAS INDUK)**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (PARENT ONLY)**STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

For The Year Ended December 31, 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable To The Owners of The Company					
	Modal ditempatkan dan disetor penuh / <i>Issued and Fully Paid Capital</i>	Tambahan Modal Disetor / <i>Additional Paid In Capital</i>	Defisit / <i>Deficit</i>	Penghasilan Komprehensif <i>Comprehensive Income</i>	Jumlah Ekuitas / <i>Total Equity</i>
Saldo 31 Desember 2021	751.399.225.200	79.313.728.149	(385.135.239.284)	4.956.853.418	450.534.567.483
Penyesuaian atas Dampak Penerapan Dampak Penerapan Standar Akuntansi Baru dan Revisi	-	-	-	-	-
Saldo per 1 Januari 2022	751.399.225.200	79.313.728.149	(385.135.239.284)	4.956.853.418	450.534.567.483
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti, setelah pajak tangguhan	-	-	-	398.900.253	398.900.253
Rugi tahun berjalan	-	-	(32.481.040.230)	-	(32.481.040.230)
Saldo 31 Desember 2022	751.399.225.200	79.313.728.149	(417.616.279.514)	5.355.753.671	418.452.427.506
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti, setelah pajak tangguhan	-	-	-	2.773.458.148	2.773.458.148
Rugi tahun berjalan	-	-	(32.872.662.089)	-	(32.872.662.089)
Saldo 31 Desember 2023	751.399.225.200	79.313.728.149	(450.488.941.602)	8.129.211.819	388.353.223.566

LAMPIRAN IV

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (ENTITAS INDUK)
LAPORAN ARUS KAS

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (PARENT ONLY)
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For The Year Ended December 31, 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Year ended December 31			
	2023	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	32.830.313.713	25.661.791.413	<i>Receipts from Customers</i>
Pembayaran kepada karyawan dan pemasok	(42.247.906.738)	(38.771.721.470)	<i>Payments to employees and suppliers and suppliers</i>
Penerimaan penghasilan bunga	103.627.575	444.467.134	<i>Acceptance of interest income</i>
Pembayaran beban keuangan	(2.264.994.729)	(3.937.500.000)	<i>Payment of financial expenses</i>
Pembayaran pajak penghasilan	(3.243.191.534)	(3.826.183.622)	<i>Payment of income taxes</i>
Penerimaan (pembayaran) lain-lain	(19.332.190)	(263.893.486)	<i>Other receipts (payments)</i>
Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi	(14.841.483.902)	(20.693.040.031)	<i>Net cash is used for operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	(354.441.442)	(289.738.946)	<i>Acquisitions of fixed assets</i>
Penerimaan dari pelepasan aset tetap	479.120.212	13.385.973	<i>Revenue from disposal of fixed assets</i>
Perolehan properti investasi	(25.501.541.465)	-	<i>Acquisitions of Investment property</i>
Pencairan aset tidak lancar lainnya	(56.850.045)	-	<i>Addition of non-current assets</i>
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(25.433.712.740)	(276.352.973)	<i>Net cash used for investing activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang bank jangka panjang	-	-	<i>Payment of long-term bank loan</i>
Pihak Berelasi			<i>Related Parties of long-term bank loan</i>
Penerimaan	36.060.449.627	5.672.782.917	<i>Proceed</i>
Pembayaran	-	-	<i>Payment</i>
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	36.060.449.627	5.672.782.917	<i>Net cash provided by (used in) financing activities</i>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(4.214.747.016)	(15.296.610.087)	DECREASE NETT CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	7.946.647.925	23.243.258.012	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA PADA AKHIR TAHUN	3.731.900.910	7.946.647.925	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN TERDIRI DARI :			CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR CONSIST OF :
Kas	25.935.800	12.587.650	<i>Cash on hand</i>
Bank	3.705.965.110	7.934.060.275	<i>Cash in bank</i>
Total	3.731.900.910	7.946.647.925	Total

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (ENTITAS INDUK)
PENGUNGKAPAN LAINNYA
Tanggal 31 Desember 2023 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut

(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT BUKIT DHARMO PROPERTY (PARENT ONLY)
OTHER DISCLOSURES
As of December 31, 2023 and
For the Year Then Ended

(In Full Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

Laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas Entitas Induk adalah laporan keuangan tersendiri yang merupakan informasi tambahan atas laporan keuangan konsolidasian.

2. DAFTAR INVESTASI PADA ENTITAS ANAK

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domiciled	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership
PT Sentra Multi Unggul	Surabaya	99,20%

3. METODE PENCATATAN INVESTASI

Investasi pada entitas anak sebagaimana disebutkan dalam laporan keuangan Entitas Induk dicatat menggunakan metode biaya perolehan.

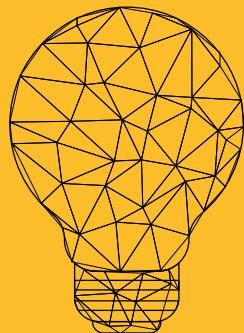
1. GENERAL

Statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity, and statements of cash flow of the Parent Entity are separate financial statements which are additional information in the consolidated financial statements.

2. LIST OF INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES

3. METHODS OF RECORDING INVESTMENT

Investments in subsidiaries as stated in the financial statements of the Parent Entity are recorded using the cost method.



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

KANTOR PUSAT
HEADQUARTERS

Jl. Tanah Abang III No. 6
Petojo Selatan – Gambir,
Jakarta 10160

KANTOR OPERASIONAL
OPERATIONAL OFFICE

Jl. Mayjend Yono Soewoyo No. 9, Surabaya
(Fairway Nine Mall)
Telp : (62-31) 731 8666

E-mail :
corporatesecretary@bukitdarmoproperty.com