

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

Laporan Keuangan  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 31 Desember 2023  
Dan 2022

*Financial Statements  
For The Years Ended  
December 31, 2023  
And 2022*

**DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**



# PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Komplek Paskal Hyper Square, Blok G Lantai 2 No. 206 - 208  
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 - 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 - 27) Bandung 40181, Telp : 022 - 86061108

SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022

STATEMENTS FROM THE BOARD OF DIRECTORS  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
OF FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini/ *We are, the undersigned, below:*

- |   |  |
|---|--|
| 1. Nama/Name  | : R. Asep Eddy   |
| Alamat kantor/Office address  | : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lt. 2 No. 206-208<br>Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 25-27 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas<br>lain / Domicile as Stated in ID Card | : The Summit Apt Alpen III L 25 Unit CD, Jakarta   |
| Nomor Telepon/Phone Number  | : 022 - 86061108   |
| Jabatan/Position  | : Direktur Utama/ President Director   |
| 2. Nama/Name  | : Linna Widjaja  |
| Alamat kantor/Office address  | : Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lt. 2 No. 206-208<br>Jl. H.O.S Cokroaminoto No. 25-27 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas<br>lain / Domicile as Stated in ID Card | : Jl. Kembar Mas Selatan No. 37, Bandung   |
| Nomor Telepon/Phone Number  | : 022 - 86061108   |
| Jabatan/Position  | : Direktur/ Director   |

Menyatakan bahwa/ *state that:*

- |   |  |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Entitas;   | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of the Entity.</i>                                   |
| 2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;                                      | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;</i>          |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar;   | 3. a. <i>All information in the financial statements has been disclosed in a complete and truth manner;</i>                                    |
| b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;</i> |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Entitas.  | 4. <i>We are responsible for the Entity and internal control system.</i>   |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Bandung, 25 Maret 2024/ *March 25, 2024*



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.  
R. Asep Eddy  
Direktur Utama/ *President Director*

Linna Widjaja  
Direktur/ *Director*

## DAFTAR ISI / TABLE OF CONTENT

	<u>Halaman/ Page</u>	
I. SURAT PERNYATAAN DIREKSI		I. <i>DIRECTOR'S STATEMENT</i>
II. DAFTAR ISI	i	II. <i>TABLE OF CONTENT</i>
III. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	ii - vi	III. <i>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</i>
IV. LAPORAN POSISI KEUANGAN PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK PER 31 DESEMBER 2023 DAN 2022	1 - 2	IV. <i>STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK AS OF DECEMBER 31, 2023 AND 2022</i>
V. LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022	3	V. <i>STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023 AND 2022</i>
VI. LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022	4	VI. <i>STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023 AND 2022</i>
VII. LAPORAN ARUS KAS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022	5	VII. <i>STATEMENTS OF CASH FLOWS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023 AND 2022</i>
VIII. CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022	6 - 75	VIII. <i>NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023 AND 2022</i>

**No : 00010/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2024****No : 00010/3.0271/AU.1/03/0353-2/1/III/2024****Laporan Auditor Independen****Independent Auditor's Report**

Kepada yang terhormat  
Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi  
**PT Citra Buana Prasida, Tbk.**

*To the honorable  
The Stockholder's, Board of Commissioners, and Directors  
**PT Citra Buana Prasida, Tbk.***

**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk. ("Entitas") 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, serta catatan atas laporan keuangan termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

**Opinion**

*We have audited the accompanying financial statements of PT Citra Buana Prasida, Tbk. ("the Entity"), which comprise the statement of financial position as of December 31, 2023, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.*

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

*In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Entity as at of December 31, 2023, and its financial for performance and its cash flows for the years then ended, accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

**Basis Opini**

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

**Basis for Opinion**

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

**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 periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

**Key Audit Matters**

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

Jl. Haruman No. 2 Burangrang

Bandung 40262 Indonesia

Phone : (62-22) 7317929, 7312363, 7208343

Fax : (62-22) 7311375, 7208343

E-mail : dbsdabandung@gmail.com

bdg@kapdbsda.co.id

An Independent member of BKR International,  
with offices throughout the world**Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko**

Seperti yang diungkapkan dalam Catatan 27 atas laporan keuangan terlampir, pada tanggal 31 Desember 2023 Entitas mengalami kenaikan signifikan atas pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko jika dibandingkan dengan periode lalu yaitu sebesar Rp16.600.400.000 atau 76,25% sedangkan pada tahun 2022 mengalami penurunan sebesar Rp11.899.945.452 atau 31,64% jika dibandingkan dengan periode sebelumnya.

Kami mengidentifikasi nilai pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko tersebut sebagai hal audit utama mengingat pendapatan tersebut mengalami fluktuasi yang signifikan setiap tahunnya.

**Bagaimana audit kami merespon Hal Audit Utama**

Kami telah melakukan pemahaman terhadap operasional bisnis tahun berjalan dengan manajemen atas transaksi pendapatan tahun berjalan. Kami juga telah melakukan penelaahan terhadap rencana bisnis manajemen dalam melakukan pengelolaan operasional bisnis yang dijalankan Entitas. Kami telah melakukan penelusuran terhadap dokumen pendapatan serta legalitas atas transaksi tersebut. Selain itu, Kami telah melakukan review atas kecukupan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan.

**Informasi Lain**

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

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

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistenian material dengan laporan keuangan 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 mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

**Transfer Of Shophouse Usage Revenue**

*As disclosed in Note 27 to the accompanying financial statements, as of December 31, 2023, the Entity experienced a significant increase in transfer of shophouse usage revenue compared to the previous period, amounting to Rp16.600.400.000 or 76,25%, while in 2022 it experienced a decrease of Rp11.899.945.452 or 31,64% compared to the previous period.*

*We identified the value of transfer of shophouse usage revenue as a key audit matters considering that experiences significant fluctuations each year.*

**How our audit addressed the Key Audit Matter**

*We have gained an understanding of the current year's business operations with management regarding revenue transactions for the current year. We have also reviewed management's business plan for managing the Entity's business operations. We have traced the revenue documents and legality of these transactions. Additionally, we have reviewed the adequacy of disclosures in the notes to the financial statements.*

**Other Information**

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

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

*In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

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

**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 Entitas 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 Entitas atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

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

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

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

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

**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 Entity'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 Entity or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

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

**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**

- 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 keefektifitasan pengendalian internal Entitas.
- 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 Entitas 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 Entitas tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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.

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements - 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 Entity'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 Entity'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 Entity to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

*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 those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.*

**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 periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik 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.

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

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about 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 doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.*

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK/  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
DOLI, BAMBANG, SULISTIYANTO, DADANG & ALI**  
Izin Usaha / License No. 401/KM.1/2013

**Drs. Rudy Soegiharto, Ak. CPA**

NRAP. 0353

Bandung, 25 Maret 2024 / March 25, 2024



00010



LAPORAN POSISI KEUANGAN  
Per 31 Desember 2023 Dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
As of December 31, 2023 And 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ASET				ASSETS
<u>Aset Lancar</u>				<u>Current Assets</u>
Kas dan Setara Kas	3e, 4	88.722.573.743	24.489.638.472	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Trade Receivables
Pihak Ketiga	3f, 5	25.756.010.348	5.611.598.883	Third Parties
Pendapatan Yang Masih				Accrued Revenues
Harus Diterima	6	564.904	10.979.277	
Persediaan	3i, 7	22.616.424.886	34.089.502.714	Inventories
Biaya Dibayar Dimuka	3j, 8	4.307.544.353	4.190.983.179	Prepaid Expenses
Uang Muka	9	32.323.379.456	19.189.411.286	Advances
Pajak Dibayar Dimuka	17a	1.862.124.707	1.508.551.039	Prepaid Taxes
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Ketiga	10	12.841.920	13.091.920	Third Parties
Jumlah Aset Lancar		<u>175.601.464.317</u>	<u>89.103.756.770</u>	Total Current Assets
<u>Aset Tidak Lancar</u>				<u>Non-Current Assets</u>
Properti Investasi - Setelah				Investment Properties - Net
Dikurangi Akumulasi				Less Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp25.202.201.752				Rp25.202.201.752
Pada 31 Desember 2023,				As of December 31, 2023
dan Rp18.772.674.438				and Rp18.772.674.438
Pada 31 Desember 2022.	3k, 11	107.651.066.591	100.311.997.314	As of December 31, 2022.
Aset Tetap - Setelah				Fixed Assets - Net Less
Dikurangi Akumulasi				Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp3.718.675.465				Rp3.718.675.465
Pada 31 Desember 2023,				As of December 31, 2023
dan Rp2.922.021.078				and Rp2.922.021.078
Pada 31 Desember 2022.	3l, 12	4.914.443.801	5.495.711.079	As of December 31, 2022.
Aset Tidak Berwujud - Setelah				Intangible Assets - Net Less
Dikurangi Akumulasi				Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp7.937.500				Rp7.937.500
Pada 31 Desember 2023,				As of December 31, 2023
dan Rp0				and Rp0
Pada 31 Desember 2022.	13	22.062.500	-	As of December 31, 2022.
Aset Hak Guna - Setelah				Right of Use Assets - Net
Dikurangi Akumulasi				Less Accumulated
Penyusutan Sebesar				Depreciation
Rp49.218.760.602				Rp49.218.760.602
Pada 31 Desember 2023,				As of December 31, 2023
dan Rp48.500.284.319				and Rp48.500.284.319
Pada 31 Desember 2022.	14	12.233.385.372	12.951.861.655	As of December 31, 2022.
Aset Tidak Lancar Lainnya				Other Non Current Assets
Pihak Ketiga	3e, 15	528.692.062	2.578.692.062	Third Parties
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>125.349.650.326</u>	<u>121.338.262.110</u>	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		<u>300.951.114.643</u>	<u>210.442.018.880</u>	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements which are an integral part of these financial statements taken as a whole

LAPORAN POSISI KEUANGAN  
Per 31 Desember 2023 Dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
As of December 31, 2023 And 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>				<u>Short Term Liabilities</u>
Utang Usaha				Trade Payables
Pihak Ketiga	3m, 16	26.798.550	882.599.586	Third Parties
Utang Pajak	3u, 17b	1.396.605.888	2.151.977.503	Tax Payables
Utang Lain-lain				Other Payables
Pihak Ketiga	18	11.160.660.542	5.138.097.666	Third Parties
Pendapatan Diterima Dimuka	19	30.005.328.980	12.454.093.333	Unearned Revenue
Beban Yang Masih Harus Dibayar	20	649.891.649	853.164.917	Accrued Expenses
Bagian Lancar Utang Bank	21	4.228.176.920	4.198.990.541	Current Portion of Bank Loans
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	3n, 22	4.428.446.205	4.008.866.043	Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>51.895.908.734</u>	<u>29.687.789.589</u>	<b>Total Short Term Liabilities</b>
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>				<u>Long Term Liabilities</u>
Utang Bank	21	16.770.878.681	22.306.647.651	Bank Loans
Liabilitas Sewa	3n, 22	4.033.594.233	8.462.040.438	Lease Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	3s, 23	1.708.315.077	1.365.541.560	Employee Benefit Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>22.512.787.991</u>	<u>32.134.229.649</u>	<b>Total Long Term Liabilities</b>
Jumlah Liabilitas		<u>74.408.696.725</u>	<u>61.822.019.238</u>	<b>Total Liabilities</b>
<u>Ekuitas</u>				<u>Equity</u>
Modal Dasar 4.340.000.000				Authorized Capital 4.340.000.000
Lembar Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Per Lembar Saham. Modal Ditempatkan dan Disetor sebanyak 1.356.250.000 Lembar Saham Pada 31 Desember 2023 dan 1.085.000.000 Lembar Saham Pada 31 Desember 2022.	24	135.625.000.000	108.500.000.000	Shares With Nominal Value Rp100 Per Share. Issued and Paid-up Capital of 1.386.250.000 Shares as of December 31, 2023 and Stock Authorized 1.085.000.000 Shares on December 31, 2022.
Agio Saham	25	10.684.976.296	-	Paid in Capital in-Excess of Par Value
Saldo Laba	26			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		24.368.710.577	21.700.000.000	Appropriated
Tidak Ditentukan Penggunaannya		55.201.027.057	17.842.807.342	Unappropriated
Keuntungan Pengukuran Kembali				Gain on Remeasurement
Liabilitas Imbalan Kerja		662.703.988	577.192.300	of Employee Benefit Liabilities
Jumlah Ekuitas		<u>226.542.417.918</u>	<u>148.619.999.642</u>	<b>Total Equity</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>300.951.114.643</u>	<u>210.442.018.880</u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2023 Dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
For The Years Ended  
December 31, 2023 And 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
PENDAPATAN	3t, 27	84.828.483.715	60.710.911.874	REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN	28	(26.789.471.863)	(22.411.017.143)	COST OF GOODS SOLD
LABA KOTOR		58.039.011.852	38.299.894.731	GROSS PROFIT
<b>BEBAN USAHA</b>				<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban Penjualan	3t, 29	(1.544.443.893)	(1.761.163.777)	Sales Expenses
Beban Umum dan Administrasi	3t, 30	(5.851.183.642)	(4.791.154.026)	General and Administration Expenses
Beban Operasional	3t, 31	(5.625.452.470)	(4.364.804.075)	Operating Expenses
Pendapatan (Beban)	32			Other Operating Income
Operasional Lainnya		562.750.632	145.469.348	(Expenses)
Jumlah Beban Usaha		(12.458.329.373)	(10.771.652.530)	Total Operating Expenses
LABA USAHA		45.580.682.479	27.528.242.201	OPERATING INCOME
<b>PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN</b>				<b>FINANCE INCOME AND EXPENSE</b>
Pendapatan Keuangan	33	4.167.577.238	669.668.690	Finance Income
Beban Keuangan	33	(3.695.925.200)	(4.368.811.691)	Finance Expense
Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan		471.652.038	(3.699.143.001)	Total Finance Income and Expense
LABA SEBELUM PAJAK		46.052.334.517	23.829.099.200	INCOME BEFORE TAX
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX EXPENSES</b>
Pajak Penghasilan	3u, 34	(4.669.154.225)	(3.317.581.281)	Current Tax
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		(4.669.154.225)	(3.317.581.281)	Total Income Tax Expenses
LABA SETELAH PAJAK		41.383.180.292	20.511.517.919	INCOME AFTER TAX
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Laba (Rugi) Aktuarial	3s, 23	85.511.688	402.508.744	Actuarial Income (Loss)
Total Penghasilan Komprehensif Lain		85.511.688	402.508.744	Total Other Comprehensive Income
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		41.468.691.980	20.914.026.663	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA BERSIH PER SAHAM	3q, 35	31	23	NET INCOME PER SHARE

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK

## LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

## STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal Saham/ Capital Stock	Agio Saham/ Paid In Capital In-Excess Of Par Value	Saldo Laba/ Retained Earnings		Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja/ Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
				Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated			
Saldo Per 31 Desember 2021		35.000.000.000	-	-	98.531.289.423	174.683.556	133.705.972.979	Balance as of December 31, 2021
Kapitalisasi Saldo Laba	26	73.500.000.000	-	-	(73.500.000.000)	-	-	Capitalizing the Retained Earnings
Dividen	26	-	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)	Dividend
Pencadangan Saldo Laba Sebagai Cadangan Umum		-	-	21.700.000.000	(21.700.000.000)	-	-	Appropriation For General Reserve
Laba Tahun Berjalan		-	-	-	20.511.517.919	-	20.511.517.919	Income For The Year
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	-	402.508.744	402.508.744	Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities
Saldo Per 31 Desember 2022		108.500.000.000	-	21.700.000.000	17.842.807.342	577.192.300	148.619.999.642	Balance as of December 31, 2022
Penerbitan Saham Baru	24, 25	27.125.000.000	10.684.976.296	-	-	-	37.809.976.296	Issuance a New Shares
Dividen	26	-	-	-	(1.356.250.000)	-	(1.356.250.000)	Dividend
Pencadangan Saldo Laba Sebagai Cadangan Umum	26	-	-	2.668.710.577	(2.668.710.577)	-	-	Appropriation For General Reserve
Laba Tahun Berjalan		-	-	-	41.383.180.292	-	41.383.180.292	Income For The Year
Keuntungan Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Kerja		-	-	-	-	85.511.688	85.511.688	Gain on Remeasurement of Employee Benefit Liabilities
Saldo Per 31 Desember 2023		135.625.000.000	10.684.976.296	24.368.710.577	55.201.027.057	662.703.988	226.542.417.918	Balance as of December 31, 2023

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/

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

LAPORAN ARUS KAS  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2023 Dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS  
For The Years Ended  
December 31, 2023 And 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	2023	2022	
<u>CASH FLOWS FROM</u>				
<u>OPERATING ACTIVITIES</u>				
<u>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</u>				
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		82.235.307.898	71.669.290.647	Cash Receipt from Customer
Pembayaran Kas Kepada Pemasok		(16.343.675.265)	(10.616.476.485)	Cash Payment to Supplier
Pembayaran Kas Operasional Lainnya		(1.167.056.656)	(2.654.599.865)	Cash Payment Other Operating
Pembayaran Kas Kepada Karyawan		(3.049.842.424)	(3.049.000.504)	Cash Payment to Employees
Pembayaran Pajak	17	(5.730.000.358)	(4.323.658.773)	Tax Payment
Kas Bersih Yang Diperoleh Dari Aktivitas Operasi		<u>55.944.733.195</u>	<u>51.025.555.020</u>	Net Cash Provided By Operating Activities
<u>CASH FLOWS FROM</u>				
<u>INVESTMENT ACTIVITIES</u>				
<u>ARUS KAS DARI</u> <u>AKTIVITAS INVESTASI</u>				
Perolehan Aset Tetap	12	(245.387.109)	(2.490.715.837)	Acquisition of Fixed Assets
Perolehan Properti Investasi	11	(13.768.596.591)	(8.512.733.802)	Acquisition of Investment Properties
Uang Muka	9	(13.133.968.170)	(11.498.876.800)	Advances
Kas Bersih Yang Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		<u>(27.147.951.870)</u>	<u>(22.502.326.439)</u>	Net Cash Used In Investment Activities
<u>CASH FLOWS FROM</u>				
<u>FINANCING ACTIVITIES</u>				
<u>ARUS KAS DARI</u> <u>AKTIVITAS PENDANAAN</u>				
Penerimaan Utang Bank	21	(5.506.582.591)	29.556.387.990	Receipts Bank Loan
Pembayaran Utang Bank	21	(2.010.333.175)	(39.858.817.691)	Payments Bank Loan
Pembayaran Ke Pihak Ketiga		(4.122.039.907)	(5.000.000.000)	Payments To Third Parties
Penerimaan Dari Pihak Ketiga Lainnya (Penerimaan (Pembayaran))		10.508.209.459	4.787.147.735	Receipts (Payments) From Other Third Parties
Liabilitas Sewa	22	113.173.864	621.393.734	Lease Liabilities
Pembayaran Dividen	26	(1.356.250.000)	(6.000.000.000)	Dividend Payment
Pembayaran Dari Pembelian Saham Treasuri		37.809.976.296	-	Payment from the Purchase of Treasury Stock
Arus Kas Yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan		<u>35.436.153.946</u>	<u>(15.893.888.232)</u>	Net Cash Provided By (Used In) Financing Activities
<u>KENAIKAN BERSIH KAS DAN</u> <u>SETARA KAS</u>		<u>64.232.935.271</u>	<u>12.629.340.349</u>	<u>NET INCREASE CASH AND CASH</u> <u>EQUIVALENT</u>
<u>SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA</u> <u>AWAL TAHUN</u>	4	24.489.638.472	11.860.298.123	<u>CASH AND CASH EQUIVALENT AT</u> <u>THE BEGINNING OF YEAR</u>
<u>SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA</u> <u>AKHIR TAHUN</u>	4	<u>88.722.573.743</u>	<u>24.489.638.472</u>	<u>CASH AND CASH EQUIVALENT AT</u> <u>THE END OF YEAR</u>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan/  
*The accompanying notes to financial statements from an integral part of these financial statements taken as a whole*

**1. UMUM****1. GENERAL****a. Pendirian dan Informasi Umum****a. Establishment and General Information**

PT Citra Buana Prasida Tbk "Entitas" yang semula bernama PT Prasetia Sejati didirikan pada tanggal 24 Agustus 2000 berdasarkan Akta Pendirian No. 18, dibuat di hadapan Ninik Sukadarwati, SH., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, di Tambun. Akta Pendirian ini disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000.

*PT Citra Buana Prasida Tbk "Entity" which was originally named PT Prasetia Sejati was established on August 24, 2000 based on the Deed of Establishment No. 18, drawn up in the presence of Ninik Sukadarwati, SH., Notary of the Bekasi Regency Level II, in Tambun. This Deed of Establishment was ratified by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 dated November 27, 2000.*

Pada tahun 2002, Entitas mengalami perubahan nama berdasarkan akta No. 05 tanggal 23 Januari 2002, yang dibuat di hadapan Indah Prastiti Extensia, SH. Akta tersebut mengenai perubahan nama yang semula PT Prasetia Sejati menjadi PT Citra Buana Prasida. Akta tersebut telah disahkan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 tanggal 26 Februari 2002.

*In 2002, the Entity did a name change based on deed No. 05 dated January 23, 2002, made before Indah Prastiti Extensia, SH. The deed is regarding the change of name from PT Prasetia Sejati to PT Citra Buana Prasida. The deed has been approved by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 dated February 26, 2002.*

Pada tahun 2022, Entitas mengalami perubahan nama berdasarkan akta Nomor 04 tanggal 27 September 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung. Perubahan Anggaran Dasar tersebut menyetujui:

*In 2022, the Entity did a name change based on deed Number 04 dated September 27, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City. The amendments to the Articles of Association approved:*

1. Memutuskan dan menyetujui untuk mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan semula adalah "PT Citra Buana Prasida" menjadi "PT Citra Buana Prasida, Tbk".
2. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) kepada masyarakat melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (*portepel*) Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 271.250.000 (dua ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) lembar Saham Baru atau sebanyak banyaknya 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah Modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana yang di dalamnya termasuk program *Employee Stock Allocation* (ESA) yang akan dilakukan bersamaan dan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana.

1. *Decided and agreed to change the status of the Company from a Closed Company to a Public Company and agreed to change the name of the Company from "PT Citra Buana Prasida" to "PT Citra Buana Prasida, Tbk".*
2. *Approved the Company's plan to conduct an Initial Public Offering (IPO) to the public through the issuance of new shares from the Company's portfolio of up to 271.250.000 (two hundred seventy one million two hundred fifty thousand) shares New or as much as 20.00% (twenty point zero zero percent) of the total issued and fully paid-up Capital of the Company after the Initial Public Offering which includes the Employee Stock Allocation (ESA) program which will be conducted simultaneously and in connection with the Initial Public Offering .*

**1. UMUM - Lanjutan****1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

3. Menyetujui pendelegasian wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam Akta Notaris mengenai realisasi jumlah saham dikeluarkan dalam Penawaran Umum Perdana dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan dan mencatatkan seluruh saham Perseroan pada BEI serta mendaftarkan seluruh saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.
  4. Menyetujui pemberian kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana termasuk namun tidak terbatas pada:
    - a. Membuat, menandatangani, dan mengajukan pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
    - b. Menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan Penawaran Umum Perdana dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan beserta Addendum-Addendum Perjanjiannya dalam rangka Penawaran Umum dan perjanjian lainnya yang diperlukan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
    - c. Menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan prospektus ringkas, perbaikan dan/atau tambahan informasi atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus dan/atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan bagi Penawaran Umum Perdana melalui Pasar Modal;
    - d. Menetapkan harga penawaran saham setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
    - e. Menentukan penggunaan dana hasil Penawaran Umum;
3. *Approved the delegation of authority to the Board of Commissioners of the Company to state in the Notary Deed regarding the realization of the number of shares issued in the Initial Public Offering and the increase in the issued and paid-up capital of the Company, after the Initial Public Offering has been completed and to list all of the Company's shares on the IDX and register all the Company's shares in Custody Collective at KSEI.*
  4. *Approved the granting of power of attorney to the Board of Directors of the Company with substitution rights to carry out all necessary actions in connection with the Initial Public Offering including but not limited to:*
    - a. *Create, sign, and submit a registration statement to the Financial Services Authority (OJK);*
    - b. *Negotiate and sign other agreements related to the Initial Public Offering with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors including but not limited to the Underwriting Agreement, Public Offering Share Administration Management Agreement, and their Addendums The agreement in the context of a Public Offering and other agreements required to conduct an Initial Public Offering as required by the provisions of the applicable laws and regulations;*
    - c. *Sign, print and/or issue a summary prospectus, improvement and/or additional information on the summary prospectus, initial prospectus, prospectus and/or other documents required for Initial Public Offering through the Capital Market;*
    - d. *Determine the share offering price after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;*
    - e. *Determine the use of proceeds from the Public Offering;*

**1. UMUM - Lanjutan****1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

- f. Menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan;
- g. Menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif di KSEI sesuai dengan peraturan KSEI;
- h. Mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada BEI dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal dan saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham;
- i. Menunjuk profesi penunjang Pasar Modal dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
- j. Menyatakan satu atau lebih keputusan yang diputuskan dalam rapat dalam satu atau lebih akta notaris baik secara terpisah maupun sekaligus; dan
- k. Memohon persetujuan dan/atau memberitahukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan/atau perubahan data Perseroan dan/atau mendaftarkan atau menyebabkan didaftarkannya pada instansi yang berwenang dan relevan mengenai keputusan rapat.

- f. Determine the certainty of the number of shares offered after obtaining written approval from the Company's Board of Commissioners;
- g. Entrusting the Company's shares in collective custody at KSEI in accordance with KSEI regulations;
- h. List all the Company's shares that have been issued and fully paid up on the IDX and sold to the public through the Capital Market and shares owned by the Shareholders;
- i. Appointing the Capital Market supporting profession with terms and conditions deemed good for the Company by the Company's Board of Directors;
- j. To state one or more decisions made at the meeting in one or more notarial deed either separately or at the same time; and
- k. Request approval and/or notify amendments to the Company's Articles of Association and/or changes to the Company's data and/or register or cause it to be registered with the competent and relevant agency regarding the decision of the meeting.

Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tertera dalam Surat Keputusan No. AHU0069709.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022.

*The deed has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in Decree No.AHU0069709.AH.01.02.Year 2022 dated September 27, 2022 and has been registered in the Company List No. AHU0192511.AH.01.11.Year 2022 dated September 27, 2022.*



**1. UMUM - Lanjutan****1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

Anggaran Dasar Entitas mengalami perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Perseroan Terbatas Nomor 02 tanggal 20 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung.

*The Entity's Articles of Association was amended based on the Deed of Statement of Shareholder's Decisions Outside the Limited Liability Company Meeting Number 02 dated June 20, 2023 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City.*

Sesuai dengan anggaran dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi bidang usaha perdagangan, pembangunan, pertambangan, perindustrian, pertanian, pengangkutan darat, percetakan, dan jasa. Kegiatan utama Entitas adalah menjalankan usaha pada bidang properti.

*In accordance with the Entity's articles of association, the Entity's scope of activities includes the fields of trading, construction, mining, industry, agriculture, land transportation, printing, and services. The main activity of the Entity is to run a business in the property sector.*

Dalam menjalankan aktivitas usahanya Entitas telah memperoleh izin-izin usaha dari instansi-instansi yang terkait dengan Entitas diantaranya:

*In carrying out its business activities, The Entity has obtained legals & permits from the agencies related to the Entity as follow:*

- Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120207762849.
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 01.977.283.9-028.000.
- Izin mengelola dan memanfaatkan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, SH., Notaris di Kota Bandung.

- *Business Identification Number (NIB) 9120207762849.*
- *Taxpayer Registration Number (NPWP) : 01.977.283.9-028.000.*
- *Permit to manage and use land owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) based on a cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the documents listed by PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on deed no. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, SH., Notary in Bandung City.*

**1. UMUM - Lanjutan****1. GENERAL - Continued****a. Pendirian dan Informasi Umum - Lanjutan****a. Establishment and General Information - Continued**

- Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

- *The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 06, 2006, Addendum II dated May 05, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:*

Lokasi	: Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - : Bandung/ <i>Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung</i>	<i>Location</i>
Luas Tanah	: 135.000 m <sup>2</sup> :	<i>Land Area</i>
Jangka Waktu	: Lahan yang telah selesai dibangun yaitu : sampai dengan 24 April 2038 dan Lahan yang sedang atau belum selesai yaitu sampai dengan 24 April 2041/ <i>The land management that has been completed is until April 24, 2038 and The land management that is being or has not been completed is until April 24, 2041.</i>	<i>Time Period</i>

Entitas memulai usahanya secara komersial pada tahun 2005. Saat ini Entitas berlokasi di Jl. Hos Cokroaminoto 25-27, Ruko Paskal Hyper Square, Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung, Jawa Barat.

*The Entity started its commercial business in 2005. Currently the Entity is located at Jl. Hos Cokroaminoto 25-27, Paskal Hyper Square Shophouse, Kebon Jeruk, Andir, Bandung City, West Java.*

PT Sandhi Parama Nusa merupakan pemegang saham mayoritas Entitas dan juga merupakan Entitas Induk terakhir. Beneficiary owner atau pemegang saham pengendali Perusahaan adalah Gaery Djohari.

*PT Sandhi Parama Nusa is the majority shareholder of the Entity and also the Ultimate Parent Entity. The beneficial owner or controlling shareholder of the Company is Gaery Djohari.*

**b. Penawaran Umum****b. Initial Public Offering**

Pada tanggal 29 Desember 2022, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal No. S-280/D.04/2022, Entitas telah memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran. Entitas telah menawarkan sahamnya kepada masyarakat melalui pasar modal sejumlah 271.250.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran Rp150 per saham.

*On December 29, 2022, based on the Decree of the Board of Commissioners of the Financial Services Authority, Chief Executive of the Capital Market Supervisor No. S-280/D.04/2022, the Entity has obtained an Effective Notification of Registration Statement. The Entity has offered its shares to the public through the capital market a total of 271.250.000 shares with a nominal value of Rp100 per share at an offering price of Rp150 per share.*

Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp10.684.976.296 dicatat dalam akun "Agio Saham" setelah dikurangi total biaya emisi saham sebesar Rp2.877.523.704.

*The excess amount received from the issuance of stock over its face value amounting to Rp10.684.976.296 was recorded in the account "Paid In Capital In-Excess of Par Value", net of stock issuance cost of Rp2.877.523.704.*

Efektif semenjak tanggal pencatatan, seluruh saham Entitas telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

*Since the date of listing, all of the Entity shares have been listed at Indonesia Stock Exchange.*

**1. UMUM - Lanjutan****1. GENERAL - Continued****c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan****c. Board of Commissioners, Directors and Employees**

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 18 April 2022 yang dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kota Bandung, susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Based on the Deed No. 03 dated April 18, 2022 made before Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn., Notary in Bandung City, the composition of the Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2023, and 2022 is as follows:

**Dewan Komisaris****Board of Commissioners**

Komisaris Utama : Thomas Aquinas Pramukuswala :  
 Komisaris : Gaery Djohari :  
 Komisaris Independen : Melissa Cresentia Kurniawan :

President Commissioner  
 Commissioner  
 Independent Commissioner

**Direksi****Directors**

Direktur Utama : R. Asep Eddy :  
 Direktur : Didi Omara :  
 Direktur : Linna Widjaja :

President Director  
 Director  
 Director

Personel manajemen kunci Entitas terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi.

Key management personnel of the Entity consists of the Boards of Commissioners and Directors.

Jumlah karyawan tetap Entitas pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing 50 dan 47 orang.

The number of permanent employees of the Entity as of December 31, 2023 and 2022 are 50 and 47 respectively.

**d. Komite Audit****d. Audit Committee**

Dewan Komisaris Entitas telah membentuk Komite Audit sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan di Luar Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal 19 April 2022, dengan susunan sebagai berikut:

The Entity's Board of Commissioners has established an Audit Committee as stated in the Decision Letter outside the Company's Board of Commissioners Meeting dated April 19, 2022, with the following composition:

Ketua : Melissa Cresentia Kurniawan :  
 Anggota : Suhandi :  
 Anggota : Josephine Tri Anggraini :

Head  
 Member  
 Member

**2. PERNYATAAN KEPATUHAN TERHADAP STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN****2. STATEMENT OF COMPLIANCE WITH FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS**

Laporan Keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK IAI") dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, serta Peraturan Regulator 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 Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

The Financial Statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which include the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants. ("DSAK IAI") and the Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, as well as the applicable Capital Market Regulatory Regulations, including the Regulation of the Financial Services Authority/Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutions (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 concerning Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Entitas dalam penyusunan laporan keuangan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

*Presented below is a summary of significant accounting policies adopted by the Entity in preparing the financial statements which are in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards.*

**a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan****a. Basis Of Measurement and Preparation of the Financial Statement**

Laporan keuangan disusun sesuai PSAK 1 (Revisi 2019), "Penyajian Laporan Keuangan". Dasar pengukuran yang digunakan adalah berdasarkan biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi terkait.

*The financial statements are prepared in accordance PSAK 1 (Revised 2019), "Presentation of Financial Statements". The measurement basis is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies.*

Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep harga perolehan dengan menggunakan dasar akrual, kecuali untuk laporan arus kas.

*The financial statements have been prepared on the basis of the accrual concept, except for the statement of cash flows.*

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Untuk tujuan laporan arus kas, kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan, setelah dikurangi cerukan.

*The statement of cash flows is prepared using the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities. For the purpose of the statements of cash flows, cash and cash equivalents includes cash on hand, banks and deposits with a maturity of three months or less, net of overdrafts.*

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal di mana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam Catatan 3.v atas laporan keuangan.

*The preparation of financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 3.v to the financial statements.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

#### b. Changes in Accounting Principles

Berikut ini adalah standar, amendemen dan interpretasi yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023:

*The following standards, amendments and interpretations became effective since January 1, 2023:*

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi";
- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan";
- Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi";
- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan atas Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal".

- *Amendments to PSAK 1, "Presentation of Financial Statements on Classification of Liabilities as Current or Non-Current";*
- *Amendments to PSAK 1, "Presentation of Financial Statements on Disclosure of Accounting Policies";*
- *Amendments to PSAK 16, "Fixed Assets - Proceeds before Intended Use";*
- *Amendments to PSAK 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors on Definition of Accounting Estimates";*
- *Amendments to PSAK 46, "Income Tax on Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction".*

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Entitas dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di periode berjalan atau laporan keuangan periode/tahun sebelumnya.

*The implementation of the above standards did not result in substantial changes to the Entity accounting policies and had no material impact to the financial statements for current period or financial statements for prior financial period/year.*

#### c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

#### c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective

Standar akuntansi yang telah disahkan oleh DSAK, tetapi belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023 diungkapkan di bawah ini. Entitas bermaksud untuk menerapkan standar tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

*The standards that are issued by the DSAK, but not yet effective for the financial year beginning on or after January 1, 2023 are disclosed below. The Entity intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.*

Efektif pada tanggal 1 Januari 2024 dan penerapan dini diperkenankan

*Effective on January 1, 2024 and early adoption is permitted*

- Amendemen terhadap PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amendemen terhadap PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amendemen terhadap PSAK 73 "Sewa" tentang Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik

- *Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" related to Classification of Liabilities as Current or Non-Current*
- *Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" related to NonCurrent Liabilities with Covenants*
- *Amendment to PSAK 73 "Lease" related to Leases on Sale and Leaseback*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### c. Standar Akuntansi Yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif - Lanjutan

Pada saat laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Entitas masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amendemen yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif di atas terhadap laporan keuangan konsolidasian Entitas.

#### d. Mata Uang Pelaporan, Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing

Mulai tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 10 (Revisi 2014), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing".

##### Mata Uang Fungsional dan Penyajian

Item-item yang disertakan dalam laporan keuangan menggunakan mata uang yang sesuai dengan lingkungan ekonomi utama dimana Entitas beroperasi ("mata uang fungsional").

Mata uang pelaporan yang digunakan oleh Entitas adalah mata uang Rupiah. Mata uang Rupiah digunakan karena memenuhi indikator sebagai mata uang fungsional, yaitu indikator arus kas, indikator harga jual dan indikator biaya. Seluruh angka dalam laporan keuangan ini disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali bila dinyatakan lain.

##### Transaksi dan Saldo

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

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### c. Accounting Standards Issued But Not Yet Effective - Continued

*As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Entity is still evaluating the potential impact of the implementation of the above amended standards issued but not yet effective to the Entity consolidated financial statements.*

#### d. Reporting Currency, Transactions and Balances Foreign Currency

*Starting January 1, 2015, the Entity's adopted PSAK 10 (Revised 2014), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates".*

##### Functional and Presentation Currency

*Items included in the financial statements of using the currency of the primary economic environment in which the Entity operates ("the functional currency").*

*The reporting currency used by the Entity is Rupiah. Rupiah currency used for fulfilling the indicator as the functional currency, which is an indicator of cash flows, the selling price indicators and indicators of cost. The figures in the financial statements are stated in thousands Rupiah, except otherwise stated.*

##### Transactions and Balances

*Foreign currency transactions are translated into Rupiah using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. At each reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated into Rupiah using the closing exchange rate. Exchange rate used as benchmark is the rate exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### d. Mata Uang Pelaporan, Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing - Lanjutan

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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kurs konversi yang digunakan Entitas adalah sebagai berikut:

Mata Uang Asing	2023
Dollar Amerika Serikat	15.416,00

#### e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun dari tanggal penempatannya disajikan sebagai bagian dari "aset keuangan lancar lainnya".

#### f. Piutang Usaha

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan ruko, penjualan lahan atau sewa ruko dalam kegiatan usaha normal. Piutang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penyisihan untuk penurunan nilai. Jika piutang diharapkan tertagih dalam satu tahun atau kurang (atau dalam siklus normal operasi dari bisnis jika lebih lama), piutang tersebut dikelompokkan sebagai aset lancar. Jika lebih, piutang tersebut disajikan sebagai aset tidak lancar.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### d. Reporting Currency, Transactions and Balances Foreign Currency - Continued

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

On December 31, 2023 and 2022, the conversion rate used by the Entity is as follows:

2022	Foreign Currency
15.731,00	US Dollar

#### e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks and time deposits with maturity periods of 3 (three) months or less at the time of placement and which are not used as collateral or not restricted.

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year at the time of placement are presented as part of "other current financial assets".

#### f. Trade Receivables

Trade receivables represent amounts owed from customers for the sale of shophouses, land sales, or shophouse rentals in the normal course of business. Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, less provision for impairment. If collections are expected within a one-year period or less (or in the normal operating cycle of the business, if longer), they are classified as current assets. If more, they are presented as non-current assets.

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### f. Piutang Usaha - Lanjutan

Kolektibilitas piutang usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi jumlah tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Entitas tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

#### f. Trade Receivables - Continued

Collectibility of trade receivables is reviewed periodically on an ongoing basis. Debts which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Entity will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. Significant financial difficulties of the debtor, the possibility that the debtor will enter Entityruptcy or financial reorganization, and default or delinquency in payments are considered indicators that the trade receivable is impaired. The amount of the impairment allowance is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short-term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan

##### Pengakuan dan Pengukuran Awal Aset Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Entitas melakukan penerapan PSAK 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Entitas mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

#### g. Financial Assets and Liabilities

##### Early Recognition and Measurement of Financial Assets

Effective January 1, 2020, the Entity implemented PSAK 71, which requires the arrangement of financial instruments related to classification and measurement, impairment of financial asset instruments and hedge accounting. An Entity classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets at fair value through profit or loss or through other comprehensive income, (ii) financial assets at amortized cost.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal.

The classification and measurement of financial assets should be based on the business model and contractual cash flows - whether principal or interest payments alone. Management determines the classification of financial assets at initial recognition and cannot make changes after initial adoption.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Entitas memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

As of December 31, 2023, the Entity has financial assets which are classified as financial assets at amortized cost. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.



### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

#### g. Financial Assets and Liabilities - Continued

##### Pengakuan dan Pengukuran Awal Aset Keuangan - Lanjutan

##### Early Recognition and Measurement of Financial Assets - Continued

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortiasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

*Financial assets measured at amortized cost are initially recognized at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.*

##### Penurunan Nilai Aset Keuangan

##### Impairment of Financial Assets

Aset keuangan Entitas dinilai terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

*The Entity's financial assets are assessed against indicators of impairment at each reporting date. Financial assets are impaired when there is objective evidence, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset that can be estimated reliably.*

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang tidak akan dievaluasi secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Entitas atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

*For certain groups of financial assets, such as receivables, assets that will not be evaluated individually will be evaluated for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment in the receivables portfolio may include the Entity's experience of collecting receivables in the past, increasing delays in receipt of payment of receivables from the average credit period, as well as observations of changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.*

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

*For financial assets measured at amortized cost, the amount of the impairment loss is the difference between the carrying amount of the financial asset and the present value of the estimated future cash flows discounted using the financial asset's original effective interest rate.*

Jumlah tercatat aset keuangan dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

*The carrying amount of financial assets is reduced by any direct impairment loss for all financial assets, except for receivables whose carrying amount is reduced through the use of an allowance account. If the receivables are uncollectible, they are written off through the accounts receivable reserve account. Subsequent recoveries of previously written-off amounts are credited against the reserve account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

#### g. Financial Assets and Liabilities - Continued

##### Penurunan Nilai Aset Keuangan - Lanjutan

##### Impairment of Financial Assets - Continued

Jika aset keuangan tersedia untuk dijual dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laporan laba rugi komprehensif.

*If an available-for-sale financial asset is deemed impaired, the cumulative gain or loss previously recognized in equity is reclassified to the statement of comprehensive income.*

Kecuali instrumen ekuitas, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai, sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

*Except for equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the carrying amount of the investment at the date the impairment was reversed, provided that the value does not exceed the amortized cost before the impairment loss was recognized.*

##### Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

##### Derecognition of Financial Assets

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

*An Entity derecognizes a financial asset when and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or the Entity transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another Entity. If the Entity does not transfer and does not retain substantially all the risks and rewards of ownership and still controls the transferred assets, the Entity recognizes continuing involvement in the transferred assets and related liabilities for the amount it may have to pay. If the Entity retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Entity continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized loan for the amount received.*

##### Liabilitas Keuangan

##### Financial Liabilities

Tidak terdapat perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan.

*There are no changes in the classification and measurement of financial liabilities.*

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. Perseroan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

*Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit or loss or through other comprehensive income. Companies determine the classification of their financial liabilities at initial recognition.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### g. Aset dan Liabilitas Keuangan - Lanjutan

##### Liabilitas Keuangan - Lanjutan

Entitas memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

##### Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laporan laba rugi.

##### Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Entitas atau pihak lawan.

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### g. Financial Assets and Liabilities - Continued

##### Financial Liabilities - Continued

*The Entity has financial liabilities that are classified as financial liabilities at amortized cost. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and payables, including directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortization of the effective interest rate is included in the cost of finance in the income statement.*

*Financial liabilities are classified as long-term liabilities if the maturities exceed 12 months and as short-term liabilities if the remaining maturities are less than 12 months.*

##### Derecognition of Financial Liabilities

*Financial liabilities are derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or canceled or expires.*

*If an existing financial liability is replaced by another liability on substantially different terms, or the basis of an existing liability is substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the carrying amount each is recognized in the income statement.*

##### Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

*Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to set off the recognized amounts and there is an intention to settle the liabilities simultaneously. The right of set-off is not contingent on future events and may be enforced by law in the normal course of business and in the event of default, or in the event of the insolvency or insolvency of the Entity or counterparty.*

*Revenues and expenses are presented on a net basis only if permitted by accounting standards.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi

#### h. Transactions with Related Parties

Efektif tanggal 1 Januari 2016, Entitas menerapkan PSAK 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Effective January 1, 2016, the Entity applied PSAK 7 (Revised 2015), "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of relationships, transactions and balances related parties, including commitments and also applies to individual financial statements.

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

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

- a). Orang atau anggota keluarga terdekat 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 lainnya).
  - ii). Satu Entitas adalah Entitas asosiasi atau ventura bersama dari Entitas lain (atau Entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana Entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii). Kedua Entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - iv). Satu Entitas adalah ventura bersama dari Entitas ketiga dan Entitas yang lain adalah Entitas asosiasi dari Entitas ketiga.
  - v). Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu Entitas pelapor atau Entitas yang terkait dengan Entitas pelapor. Jika Entitas pelapor adalah Entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka Entitas sponsor juga berelasi dengan Entitas pelapor.
  - vi). Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

- a). A person or a close member of that person's family is related to the reporting Entity if that person:
  - i). Has control or joint control over the reporting Entity;
  - ii). Has significant influence over the reporting Entity; or
  - iii). 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 Entity (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 Entity of which the other Entity is a member).
  - iii). Both entities are joint ventures of the same third party.
  - iv). One Entity is a joint venture of a third Entity and the other Entity is an associate of the third Entity.
  - v). The Entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting Entity, or an Entity related to the reporting Entity. If the reporting Entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting Entity.
  - vi). The Entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### h. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Berelasi - Lanjutan

- vii). Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas Entitas atau merupakan personil manajemen kunci Entitas (atau Entitas induk dari Entitas).
- viii). Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana Entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Entitas pelapor atau kepada Entitas induk dari Entitas pelapor.

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

#### i. Persediaan

Efektif tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 14 (Revisi 2014), "Persediaan".

Persediaan dinyatakan berdasarkan beban perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Beban perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

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

#### j. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya yang dikeluarkan pada periode berjalan namun belum ada manfaat yang diperoleh dari biaya tersebut. Manfaat ini akan diperoleh atau dirasakan pada tahun yang akan datang. Biaya dibayar dimuka akan diamortisasi dengan metode garis lurus sesuai dengan masa manfaat selama periode manfaat yang diharapkan.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### h. Transactions with Related Parties - Continued

- 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 Entity of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting Entity or to the parent of the reporting Entity.

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

#### i. Inventories

Effective January 1, 2015, the Entity applied PSAK 14 (Revised 2014), "Inventory".

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Property acquired or under construction for sale in the normal course of business, not for rent or for capital appreciation, is inventory.

Land development costs, including land used as roads and infrastructure or other non-saleable areas, are allocated using the salable area.

#### j. Prepaid Expense

Prepaid expense are costs incurred in the current period but no benefits have been obtained from these costs. This benefit will be obtained or realized obtained in the coming year. Prepaid expenses will be amortized using the straight-line method over the expected useful life of the period.

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### k. Properti Investasi

#### k. Investment Properties

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan tercatat termasuk biaya penggantian dari bagian properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

*Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and impairment, if any. Carrying cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and does not include the daily cost of using the investment property.*

Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan, dan fasilitas umum serta aset dalam penyelesaian yang dikuasai Entitas untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

*Investment properties consist of land, buildings, and public facilities and construction in progress that are controlled by the Entity to earn rentals or for capital appreciation or both, and not for use in the production or supply of goods or services for administrative purposes or sale in business activities.*

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama masa manfaat ekonomis properti investasi, tanah disusutkan sesuai dengan jangka waktu perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, SH., Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 06 April 2006, Addendum II tanggal 05 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 sebagai berikut:

*Depreciation is calculated using the straight-line method over the useful life of the investment property, land is depreciated in accordance with the term of the cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the document stated by PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on deed no. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, SH., Notary in Bandung City. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 06, 2006, Addendum II dated May 05, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 as follows:*

<u>Jenis Properti Investasi</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Type of Investment Properties</u>
Tanah	19 Tahun/ Year	Land
Bangunan	19 & 20 Tahun/ Year	Building
Fasilitas Umum	19 & 20 Tahun/ Year	General Facilities

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

*Investment property is discontinued upon disposal or when the investment property is permanently discontinued and no future economic benefits can be expected upon disposal. Any gain or loss arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to operations in the year the retirement or disposal occurs.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### k. Properti Investasi - Lanjutan

#### k. Investment Properties - Continued

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual. Perubahan taksiran umur manfaat ekonomis ini dilakukan setelah mempertimbangkan pengaruh pemeliharaan dan perbaikan bangunan yang dilakukan oleh Entitas.

Transfers to investment properties are made when, and only when, there is a change in use which is indicated by the end of owner use, commencement of an operating lease to another party or completion of construction or development. Transfers from investment properties are made when, and only when, there is a change in use, which is indicated by the commencement of owner-occupation or the commencement of development for sale. This change in the estimated useful life was made after considering the effect of building maintenance and repairs carried out by the Entity.

#### l. Aset Tetap

#### l. Fixed Assets

Efektif tanggal 1 Januari 2016, Entitas menerapkan PSAK 16 (Revisi 2015), "Aset Tetap".

Effective January 1, 2016, the Entity applied PSAK 16 (Revised 2015), "Fixed Assets".

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Termasuk ke dalam biaya perolehan adalah biaya-biaya penggantian bagian dari aset tetap jika biaya itu terjadi, apabila terdapat kemungkinan yang besar bahwa Entitas akan mendapatkan manfaat ekonomis di masa depan dari bagian aset tersebut serta biaya perolehannya dapat diukur secara andal.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses. The cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, only when it is probable that future economic benefits associated with the item can be measured reliably.

Pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

When a significant inspection is carried out, the cost of the inspection is recognized in the carrying amount of fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All maintenance and repair costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss when incurred.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat dari aset yang bersangkutan.

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight line method based on the estimated useful lives of the assets.

<u>Jenis Aset Tetap</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Persentase/ Percentage</u>	<u>Type of Fixed Assets</u>
Bangunan	20 Tahun/ Year	5,00%	Building
Kendaraan	8 Tahun/ Year	12,50%	Vehicle
Inventaris Kantor	4 Tahun/ Year	25,00%	Office Furniture

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### I. Aset Tetap - Lanjutan

#### I. Fixed Assets - Continued

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap.

*Construction in progress are stated at cost and presented as part of fixed assets.*

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset, yang merupakan perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dengan jumlah tercatatnya, disajikan dalam laba rugi.

*An item of fixed asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset, calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, is included in the profit or loss.*

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditinjau ulang dan, jika diperlukan, akan disesuaikan secara prospektif pada setiap akhir tahun buku.

*The residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end.*

#### m. Utang Usaha

#### m. Trade Payables

Utang usaha pada awalnya diakui pada nilai wajar dan kemudian diukur dengan harga perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif kecuali efek diskontonya tidak material. Utang dikelompokkan sebagai liabilitas lancar apabila pembayaran jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus normal operasi dari bisnis jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas tidak lancar.

*Trade payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method unless the discount effect is immaterial. Payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.*

#### n. Sewa

#### n. Leases

Entitas menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

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

#### Entitas sebagai lessee

#### Entity as a lessee

Entitas menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Entitas mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

*The Entity applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short term leases and leases of low value assets. The Entity recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.*



### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### n. Sewa - Lanjutan

#### n. Leases - Continued

##### Entitas sebagai lessee - Lanjutan

##### Entity as a lessee - Continued

##### i). Aset Hak Guna

##### i). Right of Use Assets

Entitas mengakui aset hak guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul di awal, penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

The Entity recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

<u>Jenis</u>	<u>Masa Manfaat Umur Ekonomis/ Useful Life</u>	<u>Persentase/ Percentage</u>	<u>Type</u>
Tanah	30 & 33 Tahun / Year	3,33% & 3,03%	Land

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Entitas pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

If ownership of the leased asset transfers to the Entity at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

##### ii). Liabilitas Sewa

##### ii). Lease Liabilities

Pada tanggal dimulainya sewa, Entitas mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

At the commencement date of the lease, the Entity recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in - substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### n. Sewa - Lanjutan

#### n. Leases - Continued

##### Entitas sebagai lessee - Lanjutan

##### Entity as a lessee - Continued

##### ii). Liabilitas Sewa - Lanjutan

##### ii). Lease Liabilities - Continued

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Entitas, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Entitas melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

*The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Entity and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Entity exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.*

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Entitas menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

*In calculating the present value of lease payments, the Entity uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.*

##### iii). Sewa Jangka Pendek dan Sewa Aset Bernilai Rendah

##### iii). Short Term Leases and Leases of Low Value Assets

Entitas menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

*The Entity applies the short term lease recognition exemption to its short term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease low value recognition of assets exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short - term leases and leases of low value assets are recognized as expense on a straight line method over the lease term.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### n. Sewa - Lanjutan

#### n. Leases - Continued

##### Entitas sebagai lessor

##### Entity as a lessor

Sewa di mana Entitas tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

*Leases in which the Entity does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight line method over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.*

#### o. Provisi

#### o. Provision

Provisi diakui jika, sebagai akibat peristiwa masa lalu, Entitas memiliki kewajiban kini baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif yang dapat diukur secara andal dan kemungkinan besar penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi. Jika dampak nilai waktu uang cukup material, maka provisi dinyatakan pada estimasi nilai kini dari jumlah kewajiban yang harus diselesaikan.

*A provision is recognized if, as a result of a past event, the Entity has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Where the time value of money is material, provision is stated at the present value of the expenditure expected to be required to settle the obligation.*

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

*All of the provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reserved.*

#### p. Segmen Operasi

#### p. Operating segment

Segmen operasi dilaporkan secara konsisten sesuai dengan laporan internal yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasi utama. Pengambil keputusan operasi utama, yang merupakan orang yang bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja dari segmen operasi adalah Direksi.

*Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the Board of Directors.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### q. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang tersedia bagi pemegang saham Entitas dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode berjalan.

#### r. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2015, Entitas menerapkan PSAK 48 (Revisi 2014), "Penurunan Nilai Aset".

Aset yang memiliki umur manfaat tidak terbatas, sebagai contoh *goodwill* atau aset tak berwujud yang belum siap digunakan, tidak diamortisasi dan dilakukan pengujian penurunan nilai secara tahunan, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai.

Aset yang diamortisasi atau disusutkan ditinjau ulang ketika terdapat indikasi bahwa jumlah tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika jumlah tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan sampai tingkat yang paling rendah dimana arus kasnya dapat diidentifikasi (unit penghasil kas). Aset non-keuangan selain *goodwill* yang mengalami penurunan nilai ditinjau ulang pada setiap tanggal pelaporan untuk menentukan apakah terdapat kemungkinan pemulihan penurunan nilai.

#### s. Imbalan Kerja

Entitas menerapkan PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja" yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Karena UU ini menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun, pada dasarnya, program pensiun berdasarkan UU ini adalah program imbalan pasti.

Program pensiun imbalan pasti adalah program pensiun yang menetapkan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima oleh karyawan pada saat pensiun, biasanya berdasarkan pada satu faktor atau lebih seperti usia, masa kerja atau kompensasi.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### q. Earnings Per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit attributable to the equity holders of the Entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

#### r. Impairment of Non-Financial Assets

Effective January 1, 2015, the Entity applied PSAK 48 (Revised 2014), "Impairment of Assets".

Assets that have an indefinite useful life - for example, goodwill or intangible assets not ready for use - are not subject to amortization and are tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired.

Assets that are subject to amortization or depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash generating units). Non-financial assets other than goodwill that suffer an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

#### s. Employee Benefits

The Entity applies PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits" which is based on the provisions of Law Number 11 of 2020 on Job Creation. Since this law determines a certain formula to calculate the minimum amount of retirement benefits, basically, the pension program under this law is a defined benefit program.

A defined benefit plan is a pension plan programs where the pension amount to be received by employees at the time of retirement will depend on one or more factors such as age, years of service or compensation.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan****3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued****s. Imbalan Kerja - Lanjutan****s. Employee Benefits - Continued**

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui di laporan posisi keuangan dihitung berdasarkan nilai kini dari estimasi liabilitas imbalan pascakerja di masa depan yang timbul dari jasa yang telah diberikan oleh karyawan pada masa kini dan masa lalu, dikurangi dengan nilai wajar aset neto dana pensiun. Perhitungan dilakukan oleh aktuaris independen dengan metode *projected-unit-credit*.

*The obligation for post-employment benefits recognised in the statement of financial position is calculated at present value of estimated future benefits that the employees have earned in return for their services in the current and prior years, deducted by any plan assets. The calculation is performed by an independent actuary using the projected-unit-credit method.*

Ketika imbalan pascakerja berubah, porsi kenaikan atau penurunan imbalan sehubungan dengan jasa yang telah diberikan oleh karyawan pada masa lalu dibebankan atau dikreditkan ke dalam laporan laba rugi. Imbalan pascakerja yang telah dan belum menjadi hak karyawan diakui segera sebagai beban dalam laporan laba rugi.

*When the post-employment benefits change, the portion of the increased or decreased benefits relating to past services by employees is charged or credited to the statement of profit or loss. To the extent that the benefits vest and not yet vest immediately, the expense is recognised immediately in the statement of profit or loss.*

Keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui penghasilan atau beban komprehensif lainnya pada periode/tahun di mana keuntungan/(kerugian) aktuarial terjadi.

*Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are directly fully recognised to other comprehensive income or expense in the period/year when such actuarial gains/(losses) occur.*

**t. Pengakuan Pendapatan dan Beban****t. Revenue and Expense Recognition**

Efektif mulai 1 Januari 2020

*Effective from January 1, 2020*

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

*Revenue from contracts with customers*

Entitas menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Entitas mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

*The Entity applies PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers effective on or after January 1, 2020. The Entity requires revenue recognition to meet the following five analytical steps:*

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

1. *Identification of contracts with customers;*
2. *Identification of performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in the contract to deliver goods or services that have different characteristics to customers;*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### t. Pengakuan Pendapatan dan Beban - Lanjutan

#### t. Revenue and Expense Recognition - Continued

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu Entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Entitas membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

3. *Transaction pricing. The transaction price is the amount of consideration that an Entity is entitled to receive as compensation for delivering the promised goods or services to the customer. If the consideration promised in the contract contains a variable amount, the Entity shall make an estimate of the amount of the consideration at the amount expected to be entitled to receive the promised goods or services delivered to the customer less the estimated amount of service performance guarantee to be paid during the contract period;*
4. *The allocation of transaction prices to each performance obligation using the basis of the relative stand-alone selling price is estimated based on expected costs plus margin;*
5. *Recognition of revenue when performance obligations have been fulfilled by delivering the goods or services (when the customer already has control over the goods or services).*

Entitas bergerak dalam bisnis penjualan bangunan komersial dan bangunan sejenis lainnya beserta tanahnya. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Entitas dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Entitas secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

*The Entity is engaged in the business of selling commercial buildings and other similar buildings and their land. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services is transferred to the customer in an amount that reflects the consideration that the Entity expects to be entitled to in exchange for the goods or services. The Entity generally concludes that this is the main thing in its revenue management.*

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas.

*Revenue from contracts with customers is recognized when ownership of the asset is transferred to the customer, generally upon delivery of the asset to the customer. Advances obtained from customers are recognized as liabilities.*

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate*. Biaya-biaya tersebut dialokasikan ke proyek dalam pengembangan real estat menggunakan metode luar area yang dapat dijual atau metode nilai jual.

*The elements of costs which are capitalized to real estate development projects include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition and other costs attributable to the development activity of real estate. The costs are allocated to real estate development projects using either the saleable area method or the sales value method.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### u. Pajak Penghasilan

#### u. Income Tax

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Entitas menerapkan PSAK 46 (Revisi 2018), "Pajak Penghasilan". Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak final yang sebelumnya dimasukkan sebagai bagian dari beban pajak penghasilan, telah dipisahkan menjadi pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Effective January 1, 2019, the Entity applied PSAK 46 (Revised 2018), "Income Taxes". Tax expense on revenue subject to final tax which was previously included as part of income tax expense, has been separated into a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

#### (i) Pajak Final

#### (i) Final Tax

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut di atas, pajak penghasilan final diluar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Entitas memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan bangunan, sewa, dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Tax regulations in Indonesia stipulate that certain types of income are subject to final tax. The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction actor suffers a loss. Final income tax is calculated on the total amount invoiced based on the contract value. Based on PSAK 46 above, final income tax is outside the scope of PSAK 46. Therefore, no deferred tax assets/liability are recognized. The Entity decided to present the final tax expense in connection with the sale of buildings, rent, and interest income from banks and time deposits as separate items.

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

The difference between the carrying amount of the revalued asset and the tax base is a temporary difference giving rise to a deferred tax liability or asset, except for certain assets such as land which are subject to final tax upon realization which is imposed on the gross value of the transaction.

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

According to Law No. 12 of 1994, the value of the transfer is the highest value between the value based on the Deed of Transfer of Rights and the Sale Value of the Tax Object of the land and/or building concerned.

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### u. Pajak Penghasilan - Lanjutan

#### u. Income Tax - Continued

##### (i) Pajak Final - Lanjutan

##### (i) Final Tax - Continued

Sesuai dengan Peraturan Pemerintahan No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk mendapatkan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2006, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

*In accordance with Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income tax for office space and retail center is subject to final tax of 10% of the value of the relevant income. Based on Government Regulation no. 71/2008 dated November 4, 2006, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings to developers is subject to final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation no. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of land and or building rights is subject to final tax of 2,5% of the value of the sale or transfer. Interest income from banks and time deposits is subject to a final tax of 20%.*

##### (ii) Pajak Kini

##### (ii) Current Tax

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan, di negara dimana Entitas beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

*Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Entity operates and generates taxable income.*

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laba rugi. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi dimana relevan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

*Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the profit or loss. Management periodically evaluates positions takes on the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.*

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, dicatat sebagai bagian dari "Manfaat (Beban) Pajak" dalam laporan laba rugi komprehensif.

*Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, are to be presented as part of "Tax Benefit (Expense)" in the statement of comprehensive income.*



### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### u. Pajak Penghasilan - Lanjutan

#### u. Income Tax - Continued

##### (ii) Pajak Kini - Lanjutan

##### (ii) Current Tax - Continued

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

*The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter ("SKP") are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit and loss and other comprehensive income, unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.*

##### (iii) Pajak Tangguhan

##### (iii) Deferred Tax

Pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan, dan rugi fiskal belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang (a) bukan transaksi kombinasi bisnis dan; (b) tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak/rugi pajak.

*Deferred tax are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses, can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that (a) not a business combination and; (b) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit/loss.*

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Entitas memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date. The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences in accordance with the manner in which the Entity estimates, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.*

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Entitas 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.

*The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of the reporting period. The Entity reduces the deferred tax asset amount if it is probable that the taxable profit will no longer be available in an amount sufficient to offset some or all of the deferred tax assets. Any deductions are made to the reversal of deferred tax assets to the extent that the probable taxable profits available are adequate.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting

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

#### Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Manajemen 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 Manajemen. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

#### Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas Piutang Usaha

Manajemen mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Manajemen mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang pada jumlah yang diharapkan dapat diterima oleh Manajemen.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### v. Important Accounting Estimations and Judgments

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

#### **Estimates and Assumptions**

*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/period are disclosed below. The Management 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 the Management. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.*

#### Allowance for Impairment Losses on Account Receivables

*The Management evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Management 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 and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Management expects to collect.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

#### v. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

##### Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas Piutang Usaha - Lanjutan

##### Allowance for Impairment Losses on Account Receivables - Continued

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan penurunan nilai atas piutang usaha. Jika tidak ada bukti objektif yang timbul dari evaluasi secara individual, Manajemen menyertakannya dalam kelompok aset keuangan dengan karakteristik kredit yang serupa dan mengevaluasi secara kolektif untuk mengetahui perlunya penurunan nilai berdasarkan pengalaman kerugian historis untuk kelompok aset tersebut. Nilai tercatat dari piutang usaha Manajemen sebelum cadangan untuk penurunan nilai pada tanggal-tanggal pelaporan.

*These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of account receivables. If no objective evidence exists from the individual assessment, the Management includes the individual balance in a Management of financial assets with similar credit characteristics and collectively assesses for any impairment based on historical loss experience for the Management of asset. The carrying amounts of the Management's account receivables before allowance for impairment at reporting dates.*

##### Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

##### Estimated Useful Life of Fixed Assets

Entitas melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis 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 (nilai tercatat aset tetap disajikan dalam Catatan 12).

*The Entity do periodic reviews of the useful lives of property and equipment based on factors such as technical conditions and future technological developments. Future results of operations will be materially affected by changes in these estimates due to changes in the factors mentioned above (the carrying amount of property, plant and equipment is presented in Note 12).*

##### Imbalan Kerja

##### Employee Benefits

Penentuan liabilitas imbalan kerja Manajemen bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Manajemen diperlakukan sesuai dengan kebijakan yang dijelaskan pada Catatan 3s. Sementara Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Manajemen dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

*The determination of the Management's employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turnover rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Management's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 3s. While the Management believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Management's actual experiences or significant changes in the Management's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

#### v. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

##### Estimasi dan Asumsi - Lanjutan

##### Estimates and Assumptions - Continued

##### Pajak Penghasilan

##### Income Tax

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat.

*Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.*

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atau kelebihan bayar atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Manajemen mengakui aset atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi bahwa nilai tambahan pajak penghasilan badan yang akan jatuh tempo lebih rendah dari kelebihan bayar pajak.

*Significant judgment is involved in determining the provision or overpayment for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain in the ordinary course of business. The Management recognizes assets for expected corporate income tax issues based on estimates that any additional corporate income tax which will be due is still lower than the amount of tax overpayment.*

##### Aset Pajak Tangguhan

##### Deferred Tax Assets

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan dan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan.

*Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.*

Aset pajak tangguhan terkait yang diakui, yang diperkirakan dapat terpulihkan.

*The related deferred tax assets recognized which are estimated recoverable.*

##### Nilai Wajar Aset dan Liabilitas Keuangan

##### Fair Value of Financial Assets and Liabilities

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti objektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar dan suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

*Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate and interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation methods used.*

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN - Lanjutan

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

#### v. Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Yang Penting - Lanjutan

#### v. Important Accounting Estimations and Judgments - Continued

##### **Pertimbangan**

##### **Judgment**

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

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

##### Penentuan Mata Uang Fungsional

##### Determination of Functional Currency

Mata uang fungsional dari Entitas adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana Entitas tersebut beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan biaya dari masing-masing Entitas. Penentuan mata uang fungsional bisa membutuhkan pertimbangan karena berbagai kompleksitas, antara lain, suatu Entitas dapat bertransaksi dalam lebih dari satu mata uang dalam aktivitas usahanya sehari-hari.

*The functional currency of Entity is the currency from the primary economic environment where such Entity operates. Those currencies are the currencies that influence the revenues and costs of each respective Entity. The determination of functional currency may require judgment due to various complexity, among others, the Entity may transact in more than one currency in its daily business activities.*

##### Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

##### Classification of Financial Assets and Financial

Manajemen menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 (efektif 1 Januari 2020) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi pada Entitas.

*The Management determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71 (effective January 1, 2020). Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Entity's accounting policies.*

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 4. KAS DAN SETARA KAS

## 4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2023	2022	
<u>Kas</u>			<u>Cash</u>
Kas	45.890.806	4.526.400	Cash
Jumlah Kas	<u>45.890.806</u>	<u>4.526.400</u>	Total Cash
<u>Setara Kas</u>			<u>Cash Equivalents</u>
PT Bank Central Asia, Tbk	668.989.435	975.019.547	PT Bank Central Asia, Tbk
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk	-	648.836.182	PT Bank Danamon Indonesia, Tbk
PT Bank OCBC NISP, Tbk	82.370.878	96.149.309	PT Bank OCBC NISP, Tbk
PT Bank Permata, Tbk	9.933.671	48.788.136	PT Bank Permata, Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk	-	30.339.966	PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna	4.417.209	4.879.268	PT Bank Sahabat Sampoerna
PT Bank Mayapada International, Tbk	26.623.090	-	PT Bank Mayapada International, Tbk
PT Bank Oke Indonesia, Tbk	11.651.653	-	PT Bank Oke Indonesia, Tbk
Jumlah Setara Kas	<u>803.985.936</u>	<u>1.804.012.408</u>	Total Cash Equivalents
<u>Deposito Berjangka</u>			<u>Time Deposits</u>
PT Bank Permata, Tbk	-	11.173.266.926	PT Bank Permata, Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna	31.682.379.570	8.412.423.745	PT Bank Sahabat Sampoerna
PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk	-	3.095.408.993	PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk
PT Bank Mayapada International, Tbk	42.895.678.491	-	PT Bank Mayapada International, Tbk
PT Bank Oke Indonesia, Tbk	13.294.638.940	-	PT Bank Oke Indonesia, Tbk
Jumlah Deposito Berjangka	<u>87.872.697.001</u>	<u>22.681.099.664</u>	Total Time Deposits
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u><u>88.722.573.743</u></u>	<u><u>24.489.638.472</u></u>	Total Cash and Cash Equivalents

Suku bunga per tahun deposito berjangka per 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar 6,50%-7,25% dan 3,75%-6,25% dengan jangka waktu 1 bulan diperpanjang otomatis.

The annual interest rate on time deposits as of December 31, 2023, and 2022 is 6,50%-7,25%, and 3,75%-6,25% with a period of 1 month auto-renew.

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All bank balances and time deposits are placed on third parties.

Semua kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah.

All cash and cash equivalent are denominated in Rupiah currency.

## 5. PIUTANG USAHA

## 5. TRADE RECEIVABLES

	2023	2022	
Pihak Ketiga	25.756.010.348	5.611.598.883	Third Parties
Jumlah Piutang Usaha	<u>25.756.010.348</u>	<u>5.611.598.883</u>	Total Trade Receivables

Semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah currency.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**5. PIUTANG USAHA - Lanjutan****5. TRADE RECEIVABLES - Continued**

Analisa umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The aging analysis of these trade receivables is as follows:

	2023	2022	
- Belum Jatuh Tempo	1.546.647.482	5.543.180.490	Not Yet Due -
- Sampai dengan 3 Bulan	24.177.431.046	62.452.712	To 3 Months -
- 3 sampai 6 Bulan	3.672.500	5.514.000	3 to 6 Months -
- Lebih dari 6 Bulan	28.259.320	451.681	More than 6 Months -
Jumlah Piutang Usaha	<u>25.756.010.348</u>	<u>5.611.598.883</u>	Total Trade Receivables

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kemungkinan tertagihnya piutang usaha pada akhir tahun, Entitas berkeyakinan bahwa tidak perlu melakukan pencadangan untuk penurunan nilai piutang usaha.

Based on the review of collectability of trade receivables at the end of the year, the Entity believes, there is no need to provide an allowance for impairment losses of trade receivables.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Entitas tidak memiliki piutang usaha yang dijadikan jaminan.

As of December 31, 2023 and 2022, the Entity has no trade receivables that are pledged as collateral.

**6. PENDAPATAN YANG MASIH HARUS DITERIMA****6. ACCRUED REVENUES**

	2023	2022	
Bunga Deposito	564.904	10.979.277	Interest Time Deposits
Jumlah Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	<u>564.904</u>	<u>10.979.277</u>	Total Accrued Revenues

**7. PERSEDIAAN****7. INVENTORIES**

	2023	2022	
<u>Ruko Siap Dijual</u>			<u>Shophouse Available for Sale</u>
Paskal Hyper Square	3.489.188.311	8.635.069.776	Paskal Hyper Square
Jumlah Ruko Siap Dijual	<u>3.489.188.311</u>	<u>8.635.069.776</u>	Total Shophouse Available for Sale
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>			<u>Building Under Construction</u>
Paskal Hyper Square	19.127.236.575	25.454.432.938	Paskal Hyper Square
Jumlah Bangunan Dalam Penyelesaian	<u>19.127.236.575</u>	<u>25.454.432.938</u>	Total Building Under Construction
Jumlah Persediaan	<u>22.616.424.886</u>	<u>34.089.502.714</u>	Total Inventories

**7. PERSEDIAAN - Lanjutan**

Ruko Siap Dijual

Merupakan ruko yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

Persediaan blok B diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT Asuransi Candi Utama dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.050.000.0000 pada 31 Desember 2023 dan Rp1.050.000.0000 pada 31 Desember 2022.

Persediaan blok D tidak diasuransikan pada 31 Desember 2023 sementara pada Desember 2022 diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp500.000.000.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Persediaan ruko seluas 258 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2023 dan 572 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2022 yang seluruhnya terletak di kawasan Paskal Hyper Square.

Bangunan Dalam Penyelesaian

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan komersil yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

**7. INVENTORIES - Continued**

Shophouse Available for Sale

*It is a shophouse that has been completed and is ready for sale.*

*Block B inventories are insured against fire and other risks under a policy package from PT Asuransi Candi Utama with a sum insured of Rp1.050.000.000 as of December 31, 2023, and of Rp1.050.000.000 on December 31, 2022.*

*Block D inventories are not insured on December 31, 2023 while in December 31, 2022 is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage as of Rp500.000.000.*

*Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.*

*Shophouse inventory covering an area of 258 m<sup>2</sup> as of December 31, 2023 and 572 m<sup>2</sup> as of December 31, 2022 which are all located in the Paskal Hyper Square area.*

Building Under Construction

*Building under construction represents the cost of commercial buildings that are still under construction after deducting the recognition of cost of goods sold. Management believes that there are no obstacles in completing the project.*



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**7. PERSEDIAAN - Lanjutan****7. INVENTORIES - Continued**Bangunan Dalam Penyelesaian - LanjutanBuilding Under Construction - Continued

Rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

Details of building under construction are as follows:

	2023			
	Jumlah/ Total	Persentase Penyelesaian/ Completion Percentage	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	
Blok N	6.619.586.218	80,00%	Maret 2024/ March 2024	Block N
Blok K	6.023.925.380	10,00%	Desember 2024/ December 2024	Block K
Blok E	2.581.682.314	10,00%	Desember 2024/ December 2024	Block E
Blok Q	959.856.242	20,00%	Desember 2024/ December 2024	Block Q
Blok D	834.081.974	10,00%	Desember 2024/ December 2024	Block D
Blok F	2.100.336.463	90,00%	Januari 2024/ January 2024	Block F
Fasilitas Umum	7.000.000	90,00%	Februari 2024/ February 2024	Public Facilities
Stok Barang				Stock of Water
Penggantian				Meter Replacment
Water Meter	767.984	80,00%	Februari 2024/ February 2024	Items
Jumlah	<u>19.127.236.575</u>			Total

Persentase penyelesaian bangunan dalam penyelesaian didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang dianggarkan.

The percentage of completion of building under construction is based on actual costs incurred compared to budgeted project costs.

Bangunan dalam penyelesaian seluas 6.587,40 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2023, dan 7.556,80 m<sup>2</sup> pada 31 Desember 2022 yang seluruhnya terletak di kawasan Paskal Hyper Square.

Building under construction covering an area of 6.587,40 m<sup>2</sup> as of December 31, 2023, and 7.556,80 m<sup>2</sup> as of December 31, 2022 which are all located in the Paskal Hyper Square area.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan.

As of December 31, 2023 and 2022, there are no borrowing costs capitalized to inventories.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan untuk menutupi kemungkinan kerugian dari penurunan nilai pasar, sesuai dengan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan manajemen berpendapat bahwa nilai persediaan dapat direalisasikan sepenuhnya.

Management believes that no provision is necessary to cover possible losses from decline in market value, in accordance with a review of market conditions and management believes that the inventories are fully realizable.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Entitas tidak memiliki persediaan yang dijadikan jaminan.

As of December 31, 2023 and 2022, the Entity has no inventories that are pledged as collateral.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA****8. PREPAID EXPENSES**

	2023	2022	
Biaya Profesi Penunjang	-	1.100.358.639	Supporting Professional Expenses
Biaya Emisi Saham	-	2.877.523.704	Share Emission Expenses
Biaya Sewa	232.603.125	182.085.506	Rent Expenses
Biaya Asuransi	9.071.099	31.015.330	Insurance Expenses
Biaya Perizinan	278.341.837	-	Permission Expenses
Biaya Iklan dan Promosi	427.501.500	-	Advertising and Promotion Expense
Biaya Praoperasional	3.360.026.792	-	Preoperational Costs
Jumlah Biaya Dibayar Dimuka	<u>4.307.544.353</u>	<u>4.190.983.179</u>	Total Prepaid Expenses

Biaya Praoperasional merupakan kapitalisasi biaya yang dikeluarkan sehubungan proyek Cipaku.

Preoperational Costs are capitalized costs incurred in connection with the Cipaku project.

**9. UANG MUKA****9. ADVANCES**

	2023	2022	
Uang Muka Pembelian Tanah	32.323.379.456	19.189.411.286	Advances Purchase of Land
Jumlah Uang Muka	<u>32.323.379.456</u>	<u>19.189.411.286</u>	Total Advances

Uang muka pembelian tanah tersebut merupakan pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 21 April 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk dengan Hartanto Setyadi (dahulu bernama Tan Hok Siang) dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Eduard Tanusaputra selaku pemilik tanah tersebut. Objek tanah tersebut terdiri dari 4 bidang tanah dengan luas keseluruhan 37.860 m<sup>2</sup> sebagai berikut:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 906, Kelurahan Ledeng seluas 12.380 m<sup>2</sup>.
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247, Kelurahan Ledeng seluas 13.835 m<sup>2</sup>.
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1081, Kelurahan Ledeng seluas 6.955 m<sup>2</sup>.
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173, Kelurahan Ledeng seluas 4.690 m<sup>2</sup>.

The advance purchase of land represents the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City based on the Cooperation Agreement dated April 21, 2021, PT Citra Buana Prasida, Tbk with Hartanto Setyadi (formerly Tan Hok Siang) in the Identity Card written Eduard Tanusaputra as the land owner. The land object consists of 4 plots of land with a total area of 37.860 m<sup>2</sup> as follows:

- A plot of land with Ownership Certificate Number 906, Ledeng Village with an area of 12.380 m<sup>2</sup>.
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1247, Ledeng Village with an area of 13.835 m<sup>2</sup>.
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1081, Ledeng Village with an area of 6.955 m<sup>2</sup>.
- A plot of land with Ownership Certificate Number 1173, Ledeng Village with an area of 4.960 m<sup>2</sup>.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**9. UANG MUKA - Lanjutan**

Harga tanah yang telah disepakati adalah sebesar Rp2.000.000/m<sup>2</sup> sehingga nilai total pembelian tanah adalah sebesar Rp75.720.000.000. Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan secara bertahap sampai dengan 31 Desember 2024, dengan sumber dana yang berasal dari dana operasional Entitas.

**9. ADVANCES - Continued**

The agreed land price is Rp2.000.000/m<sup>2</sup> so that the total value of the land purchase is Rp75.720.000.000. The payment for the purchase of land is made in stages until December 31, 2024, with the source of funds coming from the Entity's operational funds.

**10. PIUTANG LAIN-LAIN**

	2023	2022
<u>Pihak Ketiga</u>		
Piutang Karyawan	12.841.920	13.091.920
Jumlah Pihak Ketiga	<u>12.841.920</u>	<u>13.091.920</u>
Jumlah Piutang Lain-lain	<u>12.841.920</u>	<u>13.091.920</u>

Third Parties  
Employee Receivable  
Total Third Parties

Total Other Receivables

Pihak KetigaThird Parties

Piutang karyawan timbul atas pinjaman karyawan kepada Entitas yang pembayarannya dengan cara memotong gaji saat bulan berikutnya.

Employee receivables arise from employee loans to the Entity by way of payment by deducting salaries for the following month.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pada akhir tahun, manajemen Entitas berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, sehingga Entitas tidak membuat cadangan penurunan nilai.

Based on a review of the status of the respective receivables at the end of the year, the Entity's management believes that all receivables are collectible, so that the Entity does not make allowance for impairment.

**11. PROPERTI INVESTASI****11. INVESTMENT PROPERTIES**

	2023				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Pematangan Tanah	30.099.872.598	8.593.024.621	-	38.692.897.219	Land Development
Bangunan	71.801.261.559	5.492.858.195	-	77.294.119.754	Building
Fasilitas Umum	16.443.080.697	-	-	16.443.080.697	General Facilities
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>					<u>Building Under Construction</u>
Bangunan	740.456.898	460.920.673	1.155.456.898	45.920.673	Building
Fasilitas Umum	-	377.250.000	-	377.250.000	General Facilities
Jumlah Nilai Perolehan	<u>119.084.671.752</u>	<u>14.924.053.489</u>	<u>1.155.456.898</u>	<u>132.853.268.343</u>	Total At Cost

## 11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan

11. INVESTMENT PROPERTIES -  
Continued

		2023				
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Akumulasi</u>						<u>Accumulated</u>
<u>Penyusutan</u>						<u>Depreciations</u>
Pematangan Tanah	3.031.586.329	1.838.059.353	-	4.869.645.681		Land Development
Bangunan	14.537.779.759	3.724.369.311	-	18.262.149.070		Building
Fasilitas Umum	1.203.308.350	867.098.651	-	2.070.407.001		General Facilities
Jumlah Akumulasi						Total Accumulated
Penyusutan	18.772.674.438	6.429.527.315	-	25.202.201.752		Depreciations
Nilai Buku Bersih	100.311.997.314			107.651.066.591		Net Book Value
		2022				
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Tanah	8.940.007.231	21.159.865.367	-	30.099.872.598		Land
Bangunan	67.077.394.515	4.723.867.044	-	71.801.261.559		Building
Fasilitas Umum	10.547.381.735	5.895.698.962	-	16.443.080.697		General Facilities
<u>Bangunan Dalam Penyelesaian</u>						<u>Building Under Construction</u>
Bangunan	-	740.456.898	-	740.456.898		Building
Fasilitas Umum	1.962.859.726	3.932.839.236	5.895.698.962	-		General Facilities
Jumlah Nilai Perolehan	88.527.643.207	36.452.727.507	5.895.698.962	119.084.671.752		Total At Cost
<u>Akumulasi</u>						<u>Accumulated</u>
<u>Penyusutan</u>						<u>Depreciations</u>
Tanah	1.484.425.806	1.547.160.523	-	3.031.586.329		Land
Bangunan	10.967.730.143	3.570.049.616	-	14.537.779.759		Building
Fasilitas Umum	636.453.627	566.854.723	-	1.203.308.350		General Facilities
Jumlah Akumulasi						Total Accumulated
Penyusutan	13.088.609.576	5.684.064.862	-	18.772.674.438		Depreciations
Nilai Buku Bersih	75.439.033.631			100.311.997.314		Net Book Value

Penambahan pada 31 Desember 2023 merupakan penambahan tanah atas blok O, blok N1, blok Q1, blok Q3 dan blok H3 serta bangunan blok H3. Bangunan dan lahan tersebut diperuntukan untuk disewakan, serta penambahan dan perbaikan fasilitas umum yang dipergunakan untuk penunjang kawasan.

Additions as of December 31, 2023 represent additional land on block O, block N1, block Q1, block Q3 and block H3. The buildings and land are intended for rent, as well as the addition and improvement of public facilities used to support the area.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan****11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued**

Pada 31 Desember 2023 terdapat persediaan yang dipindahkan berupa bangunan blok F-07, F-35, F-36, F-37 dan F-40 yang digunakan untuk disewakan.

On December 31, 2023, inventories were transferred in the form of building blocks F-07, F-35, F-36, F-37 and F-40 which were used for rent.

Penambahan pada 31 Desember 2022 merupakan penambahan tanah atas blok L, blok R, blok P, dan blok S serta bangunan blok H3. Bangunan dan lahan tersebut diperuntukan untuk disewakan, serta penambahan dan perbaikan fasilitas umum yang dipergunakan untuk penunjang kawasan.

Additions as of December 31, 2022 represent additional land on block L, block R, block P, and block S as well as building block H3. The buildings and land are intended for rent, as well as the addition and improvement of public facilities used to support the area.

Pada 31 Desember 2022 terdapat persediaan yang dipindahkan berupa bangunan blok D-61, F-01, F-02, F-05, dan F-06 yang digunakan untuk disewakan.

On December 31, 2022, inventories were transferred in the form of building blocks D-61, F-01, F-02, F-05, and F-06 which were used for rent.

Bangunan Dalam PenyelesaianBuilding Under Construction

Rincian bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

Details of building under construction are as follows:

2023			
	Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>
Fasilitas Umum	423.170.673	90,00%	Februari 2024/ <i>February 2024</i>
Jumlah	<u>423.170.673</u>		<i>Public Facilities Total</i>
2022			
	Jumlah/ <i>Total</i>	Persentase Penyelesaian/ <i>Completion Percentage</i>	Estimasi Waktu Penyelesaian/ <i>Estimated Completion Time</i>
Blok H3	740.456.898	90,00%	30 April 2023/ <i>April 30, 2023</i>
Jumlah	<u>740.456.898</u>		<i>Block H3 Total</i>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan****11. INVESTMENT PROPERTIES - Continued**

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

*Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:*

	2023	2022	
Beban Pokok Penjualan (Catatan 28)	6.429.527.315	5.684.064.862	<i>Cost of Goods Sold (Note 28)</i>
Jumlah Beban Penyusutan	<u>6.429.527.315</u>	<u>5.684.064.862</u>	<i>Total Depreciation Expense</i>

Properti investasi bangunan blok G diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp12.152.000.000 pada 31 Desember 2023 dan sebesar Rp12.152.000.000 pada 31 Desember 2022.

*The investment property of block G is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp12.152.000.000 as of December 31, 2023 and Rp12.152.000.000 as December 31, 2022.*

Properti investasi bangunan blok M (Paskal Lodge) diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp35.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan Rp31.600.000.000 pada 31 Desember 2022.

*The investment property of block M (Paskal Lodge) is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with a total coverage of Rp35.000.000.000 as of December 31, 2023 and Rp31.600.000.000 as December 31, 2022.*

Properti investasi Bangunan FNB diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp10.084.000.000 pada 31 Desember 2023 dan Rp10.084.000.000 pada 31 Desember 2022.

*The investment property of FNB Building is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with sum insured of Rp10.084.000.000 as of December 31, 2023 and 10.084.000.000 as of December 31, 2022.*

**11. PROPERTI INVESTASI - Lanjutan**

**11. INVESTMENT PROPERTIES -  
Continued**

Properti investasi Bangunan Heritage diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT China Taiping Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp11.858.000.000 pada 31 Desember 2023 dan Rp11.858.000.000 pada 31 Desember 2022.

*The investment property of Heritage Building is insured against fire and other risks under a policy package from PT China Taiping Insurance Indonesia with sum insured of Rp11.858.000.000 as of December 31, 2023 and Rp11.858.000.000 as of December 31, 2022.*

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

*Management believes that the sum insured is enough to cover losses that may arise in the future.*

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial dari properti investasi yang disajikan pada laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

*Management believes that there is no indication of possible impairment in the potential value of the investment properties which are presented in the statements of financial position as of December 31, 2023 and 2022.*

Pada tanggal 31 Desember 2023, properti investasi seperti diungkapkan pada catatan No. 21 digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Central Asia, Tbk.

*As of December 31, 2023, investment properties as disclosed in note no. 21 is used as collateral for loan facilities obtained from PT Bank Central Asia, Tbk.*

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2023 Dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Years Ended  
December 31, 2023 And 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**12. ASET TETAP**

**12. FIXED ASSETS**

	2023					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclasification</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Bangunan	3.470.404.390	-	20.144.742	-	3.490.549.132	Building
Kendaraan	4.384.673.000	-	11.000.000	-	4.395.673.000	Vehicle
Inventaris Kantor	562.654.767	(12.000.000)	196.242.367	-	746.897.134	Office Furniture
Jumlah Nilai Perolehan	<u>8.417.732.157</u>	<u>(12.000.000)</u>	<u>227.387.109</u>	<u>-</u>	<u>8.633.119.266</u>	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	540.000.093		181.680.541		721.680.634	Building
Kendaraan	2.211.976.249		456.334.125		2.668.310.374	Vehicle
Inventaris Kantor	170.044.736	(500.000)	159.139.721		328.684.457	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>2.922.021.078</u>	<u>(500.000)</u>	<u>797.154.387</u>	<u>-</u>	<u>3.718.675.465</u>	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	<u>5.495.711.079</u>				<u>4.914.443.801</u>	Net Book Value



**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2023 Dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT CITRA BUANA PRASIDA, TBK**

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS  
For The Years Ended  
December 31, 2023 And 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**12. ASET TETAP - Lanjutan**

**12. FIXED ASSETS - Continued**

	2022					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Bangunan	2.119.057.518	-	1.351.346.872	-	3.470.404.390	Building
Kendaraan	3.133.873.000	-	1.250.800.000	-	4.384.673.000	Vehicle
Inventaris Kantor	312.163.099	-	250.491.668	-	562.654.767	Office Furniture
<u>Aset Tetap Dalam Pembangunan</u>						<u>Fixed Asset Under Construction</u>
Bangunan	361.922.703	-	989.424.169	1.351.346.872	-	Building
Jumlah Nilai Perolehan	5.927.016.320	-	3.842.062.710	1.351.346.872	8.417.732.157	Total At Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciations</u>
Bangunan	423.811.504	-	116.188.589	-	540.000.093	Building
Kendaraan	1.763.921.291	-	448.054.958	-	2.211.976.249	Vehicle
Inventaris Kantor	71.156.319	-	98.888.417	-	170.044.736	Office Furniture
Jumlah Akumulasi Penyusutan	2.258.889.114	-	663.131.964	-	2.922.021.078	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	3.668.127.207				5.495.711.079	Net Book Value

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	2023	2022	
Beban Operasional (Catatan 31)	797.154.387	663.131.964	Operating Expenses (Note 31)
Jumlah Beban Penyusutan	797.154.387	663.131.964	Total Depreciation Expense

**12. ASET TETAP - Lanjutan**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak ada biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap.

Aset tetap yang telah terdepresiasi penuh namun masih digunakan oleh Entitas sebesar Rp747.857.555 dan Rp747.857.555, masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, antara lain berupa kendaraan dan inventaris.

Aset tetap kendaraan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis dari PT MNC Asuransi Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp104.7000.000 pada 31 Desember 2023, dan 1.065.000.000 pada 31 Desember 2022. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dikemudian hari.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial dari aset tetap yang disajikan pada laporan posisi keuangan per tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 Entitas tidak memiliki aset tetap yang dijadikan jaminan.

**12. FIXED ASSETS - Continued**

*As of December 31, 2023 and 2022 there are no borrowing costs capitalized to fixed assets.*

*Fixed assets that have been fully depreciated but are still being used by the Entity amounted to Rp747.857.555 and Rp747.857.555, as of December 31, 2023 and December 31, 2022, respectively, including vehicles and inventory.*

*Fixed assets of vehicles are insured against fire and other risks under a policy package from PT MNC Asuransi Indonesia with a total coverage of Rp104.7000.000 as of December 31, 2023, and Rp1.065.000.000 as of December 31, 2022. Management believes that the sum insured is adequate to cover losses that may arise in the future.*

*Management believes that there is no indication of potential impairment of fixed assets which is presented in the statement of financial position as of December 31, 2023 and 2022.*

*As of December 31, 2023 and 2022 the Entity has no fixed assets that are pledged as collateral.*

## 13. ASET TAK BERWUJUD

13. INTANGIBLE ASSETS -  
Continued

	2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Reklasifikasi/ Reclassification	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposal	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<u>Nilai Perolehan</u>						<u>At Cost</u>
Perangkat Lunak	-	12.000.000	18.000.000	-	30.000.000	Software
Jumlah Nilai Perolehan	-	12.000.000	18.000.000	-	30.000.000	Total At Cost
<u>Akumulasi Amortisasi</u>						<u>Accumulated Amortization</u>
Perangkat Lunak	-	500.000	7.437.500	-	7.937.500	Software
Jumlah Akumulasi Amortisasi	-	500.000	7.437.500	-	7.937.500	Total Accumulated Amortization
Nilai Buku Bersih	-				22.062.500	Net Book Value

Amortisasi yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Amortization expense charged to operations Entity is as follows:

	2023	2022	
Beban Operasional (Catatan 31)	7.437.500	-	Operating Expenses (Note 31)
Jumlah Beban Penyusutan	7.437.500	-	Total Depreciation Expense

## 14. ASET HAK GUNA

## 14. RIGHT OF USE ASSETS

	2023				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Tanah	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai Perolehan	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Total At Cost
<u>Akumulasi</u>					<u>Accumulated</u>
<u>Penyusutan</u>					<u>Depreciations</u>
Tanah	48.500.284.319	718.476.282	-	49.218.760.602	Land
Jumlah Akumulasi Penyusutan	48.500.284.319	718.476.282	-	49.218.760.602	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	12.951.861.655			12.233.385.372	Net Book Value

	2022				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Disposal</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<u>Nilai Perolehan</u>					<u>At Cost</u>
Tanah	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Land
Jumlah Nilai Perolehan	61.452.145.974	-	-	61.452.145.974	Total At Cost
<u>Akumulasi</u>					<u>Accumulated</u>
<u>Penyusutan</u>					<u>Depreciations</u>
Tanah	47.781.808.037	718.476.282	-	48.500.284.319	Land
Jumlah Akumulasi Penyusutan	47.781.808.037	718.476.282	-	48.500.284.319	Total Accumulated Depreciations
Nilai Buku Bersih	13.670.337.937			12.951.861.655	Net Book Value

Penyusutan yang dibebankan pada operasional Entitas adalah sebagai berikut:

Depreciation expense charged to operations Entity is as follows:

	2023	2022	
Beban Operasional (Catatan 31)	718.476.282	718.476.282	Operating Expenses (Note 31)
Jumlah Beban Penyusutan	718.476.282	718.476.282	Total Depreciation Expense

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 14. ASET HAK GUNA - Lanjutan

## 14. RIGHT OF USE ASSETS - Continued

Aset hak guna tanah disusutkan sesuai dengan jangka waktu perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung yang telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

Land use rights assets is depreciated according to the term of the land use agreement owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung City which has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

Lokasi	:	Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung/ Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung	:	Location
Luas Tanah	:	135.000 m <sup>2</sup>	:	Land Area
Jangka Waktu	:	Lahan yang telah selesai dibangun yaitu sampai dengan 24 April 2038/ The land that has been completed is until April 24, 2038	:	Time Period
		Lahan yang sedang atau belum selesai yaitu sampai dengan 24 April 2041/ The land that is being or has not been completed is until April 24, 2041		

## 15. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

## 15. OTHER NON CURRENT ASSETS

	2023	2022	
<u>Pihak Ketiga</u>			<u>Third Parties</u>
Deposito - PT Bank Central Asia, Tbk	528.692.062	2.578.692.062	Deposit - PT Bank Central Asia, Tbk
Jumlah Aset Tidak Lancar Lainnya	<u>528.692.062</u>	<u>2.578.692.062</u>	Total Other Non Current Assets

## PT Bank Central Asia, Tbk

## PT Bank Central Asia, Tbk

Deposito tersebut dibatasi penggunaannya karena merupakan syarat yang harus dipenuhi PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk menjaga saldo minimal 1 kali besarnya angsuran setiap bulan selama jangka waktu kredit dan diblokir di rekening deposito terkait fasilitas kredit di PT Bank Central Asia, Tbk sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 2 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaris di Kota Bandung.

The use of this time deposit is restricted because it is a condition that must be met by PT Citra Buana Prasida, Tbk to maintain a balance of at least 1 installment each month during the credit period and is blocked in the deposit account related to credit facilities at PT Bank Central Asia, Tbk in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 08 dated June 2, 2022 drawn up before Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notary in Bandung City.

Suku bunga per tahun deposito berjangka per 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar 1,90% dan 1,90% dengan jangka waktu 1 bulan diperpanjang otomatis.

The annual interest rate on time deposits as of December 31, 2023 and 2022 is 1,90% and 1,90% with a period of 1 month auto-renew.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 16. UTANG USAHA

## 16. TRADE PAYABLES

	2023	2022
Pihak Ketiga	26.798.550	882.599.586
Jumlah Utang Usaha	<u>26.798.550</u>	<u>882.599.586</u>

*Third Parties*  
*Total Trade Payables*

Semua utang usaha dalam mata uang Rupiah.

*All trade payables are denominated in Rupiah currency.*

## 17. PERPAJAKAN

## 17. TAXATION

## a. Pajak Dibayar Dimuka

## a. Prepaid Taxes

	2023	2022
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	1.462.511.383	1.462.717.706
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	397.802.084	45.833.333
PPh Pasal 23	1.811.240	-
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	<u>1.862.124.707</u>	<u>1.508.551.039</u>

*Income Tax Article 4 (2) - Rent*  
*Income Tax Article 4 (2) - Revenue*  
*Income Tax Article 23*  
*Total Prepaid Taxes*

## b. Utang Pajak

## b. Tax Payables

	2023	2022
PPh Pasal 21	149.952.971	70.901.769
PPh Pasal 23	4.549.420	11.474.583
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	98.448.229	605.950.294
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	149.871.875	135.677.500
PPh Pasal 4 (2) - Konstruksi	-	6.230.155
PPh Pasal 29	107.681.207	112.646.070
Pajak Pertambahan Nilai	886.102.186	1.209.097.132
Jumlah Utang Pajak	<u>1.396.605.888</u>	<u>2.151.977.503</u>

*Income Tax Article 21*  
*Income Tax Article 23*  
*Income Tax Article 4 (2) - Rent*  
*Income Tax Article 4 (2) - Revenue*  
*Income Tax Article 4 (2) - Contructions*  
*Income Tax Article 29*  
*Value Added Tax*  
*Total Tax Payables*

## c. Pajak Kini

## c. Current Tax

	2023	2022
Pajak Kini	127.519.700	2.351.210.984
Jumlah Pajak Kini	<u>127.519.700</u>	<u>2.351.210.984</u>

*Current Tax*  
*Total Current Tax*

Rekonsiliasi antara laba Entitas sebelum pajak penghasilan, menurut laporan keuangan dengan estimasi laba pajak adalah sebagai berikut:

*The reconciliation between the Entity profit before income tax as shown in the financial statements and the estimated tax income are as follows:*

	2023	2022
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	46.052.334.517	33.968.585.398
<u>Koreksi Fiskal</u>		
<u>Beda Temporer:</u>		
Beban Imbalan Kerja	428.285.205	404.365.848
Jumlah Beda Temporer	<u>428.285.205</u>	<u>404.365.848</u>

*Profit Before Income Tax*  
  
*Fiscal Correction*  
*Temporary Differences:*  
*Employee Benefit Expense*  
*Total Temporary Differences*

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 17. PERPAJAKAN - Lanjutan

## 17. TAXATION - Continued

## c. Pajak Kini - Lanjutan

## c. Current Tax - Continued

	2023	2022	
<u>Beda Tetap:</u>			<u>Permanent Differences:</u>
Pendapatan Sewa dan Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan	(79.395.095.252)	(51.249.023.608)	Rent and Transfer of Shophouse Usage Revenue
Beban Pokok Penjualan	21.501.610.565	13.434.050.502	Cost of Goods Sold
Beban Penjualan	1.544.443.893	1.761.163.777	Sales Expenses
Beban Umum dan Administrasi	5.422.957.576	4.501.519.638	General and Administration Expenses
Beban Operasional	5.496.751.129	4.167.518.094	Operating Expenses
Pendapatan Keuangan	(4.167.577.238)	(669.668.690)	Finance Income
Beban Keuangan	3.695.925.200	4.368.811.691	Finance Expenses
Jumlah Beda Tetap	(45.900.984.127)	(23.685.628.596)	Total Permanent Differences
Jumlah Koreksi Fiskal	(45.472.698.922)	(23.281.262.748)	Total Fiscal Correction
Laba Fiskal	579.635.595	10.687.322.650	Fiscal Profit
Laba Fiskal (Dibulatkan)	579.635.000	10.687.322.000	Fiscal Profit (Rounded)
Tarif Pajak Penghasilan	22%	22%	Income Tax Rates
Jumlah Pajak Kini	127.519.700	2.351.210.984	Total Current Tax
<u>Kredit Pajak</u>			<u>Tax Credit</u>
PPH Pasal 23	19.838.493	7.877.850	Income Tax Article 23
Jumlah Kredit Pajak	19.838.493	7.877.850	Total Tax Credit
Jumlah PPh Pasal 29	107.681.207	2.343.333.134	Total Income Tax Article 29
Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.			The taxable income from the result of the reconciliation is serves as the basis of filling out the Annual Corporate Income Tax Return.

## 18. UTANG LAIN-LAIN

## 18. OTHER PAYABLES

	2023	2022	
<u>Pihak Ketiga</u>			<u>Third Parties</u>
Uang Jaminan Pelanggan	5.890.166.500	3.037.755.000	Customer Deposit
Utang Asuransi Ruko	71.654.800	36.540.714	Shophouse Insurance Payables
Utang BPHTB dan Akta	1.366.089.488	1.887.524.426	BPHTB and Notary Payables
Utang Uang Titipan Pelanggan	3.599.793.988	168.405.432	Customer Deposit Payables
Utang BPJS	24.044.405	7.872.094	BPJS Payables
Lainnya	208.911.361	-	Others
Jumlah Utang Lain-lain	11.160.660.542	5.138.097.666	Total Other Payables

Uang jaminan pelanggan merupakan sejumlah uang pelanggan sewa yang akan dikembalikan saat masa sewa selesai.

The customer deposit is the amount of the rental customer's money which will be returned when the rental period is over.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**18. UTANG LAIN-LAIN - Lanjutan****18. OTHER PAYABLES - Continued**

Utang asuransi ruko merupakan titipan para pelanggan sewa untuk mengasuransikan ruko tersebut.

*Shophouse insurance payable is deposited by rental customers to insure the shophouse.*

Utang BPHTB dan Akta merupakan uang untuk pengurusan akta jual beli yang timbul dari transaksi penjualan ruko, pembayaran atas utang BPHTB dan akta pada saat akta jual beli selesai.

*BPHTB and Notary payable represent money for the management of the sale and purchase deed arising from the sale and purchase transaction, payment of BPHTB debt and the deed when the sale and purchase deed is completed.*

Utang uang titipan pelanggan merupakan titipan untuk keperluan ruko yang disewakan maupun yang sudah terjual.

*Customer deposit payables are deposits for the needs of shop houses that are rented out or those that have been sold.*

Utang BPJS merupakan biaya yang belum dibayarkan atau dibayarkan dibulan berikutnya.

*BPJS payable is a fee that has not been paid or paid in the following month.*

Seluruh umur utang lain-lain pihak ketiga kurang dari 1 (satu) tahun.

*All third party other payables are less than 1 (one) year.*

Tidak terdapat kewajiban kepada pihak berelasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

*There are no liabilities to related parties as of December 31, 2023 and 2022.*

**19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA****19. UNEARNED REVENUE**

	2023	2022
Uang Muka Sewa	14.440.401.435	9.670.760.000
Uang Muka Pengalihan Pemanfaatan Ruko	15.564.927.545	2.783.333.333
Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka	<u>30.005.328.980</u>	<u>12.454.093.333</u>

*Rent Advance  
Transfer of Shophouse Usage Advance  
Total Unearned Revenue*

Uang muka sewa merupakan uang muka sewa yang diterima sebelum perjanjian sewa selesai.

*Rent advance represent advances for rent received before the rent agreement is completed.*

Uang muka pengalihan pemanfaatan ruko merupakan uang muka yang diterima atas pengalihan pemanfaatan ruko.

*Transfer of Shophouse Usage Advance of the use of shophouses represent advances received for the transfer of the usage of shophouses.*



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR****20. ACCRUED EXPENSES**

	2023	2022	
Beban Bunga	585.306.728	853.164.917	<i>Interest Expense</i>
Beban Listrik, Telepon, PDAM, dan Air Bawah Tanah	3.534.921	-	<i>Electrical, Telephone Expense and Underground Water</i>
Beban Konsultan	61.050.000	-	<i>Consultant Expense</i>
Jumlah Beban Yang Masih Harus Dibayar	<u>649.891.649</u>	<u>853.164.917</u>	<i>Total Accrued Expenses</i>

**21. UTANG BANK****21. BANK LOANS**

	2023	2022	
<u>Utang Bank</u>			<u><i>Bank Loan</i></u>
PT Bank Central Asia, Tbk	20.999.055.601	26.505.638.192	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
Jumlah Utang Bank	<u>20.999.055.601</u>	<u>26.505.638.192</u>	<i>Total Bank Loan</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
<u>Bagian Lancar Utang Bank</u>			<u><i>Current Portion of Bank Loan</i></u>
PT Bank Central Asia, Tbk	4.228.176.920	4.198.990.541	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
Jumlah Bagian Lancar Utang Bank	<u>4.228.176.920</u>	<u>4.198.990.541</u>	<i>Total Current Portion of Bank Loan</i>
Jumlah Bagian Tidak Lancar Utang Bank	<u>16.770.878.681</u>	<u>22.306.647.651</u>	<i>Total Non Current Portion of Bank Loan</i>

**PT Bank Central Asia, Tbk****PT Bank Central Asia, Tbk**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 02 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaris di Kota Bandung dengan ketentuan sebagai berikut:

Based on the Deed of Credit Agreement No. 08 dated June 02, 2022 drawn up before Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notary in Bandung City with the following conditions:

Plafon	:	Rp30.465.000.000	:	<i>Plafond</i>
Jenis Pinjaman	:	Kredit Investasi/ <i>Investment Loan</i>	:	<i>Credit Type</i>
Tujuan Kredit	:	<i>Take Over</i> fasilitas kredit investasi debitur dari PT Allo Bank Indonesia, Tbk/ <i>Take Over of debtor's investment credit facility from PT Allo Bank Indonesia, Tbk.</i>	:	<i>Purpose of Credit</i>
Jangka Waktu	:	03 Juni 2022 - 02 Juni 2028/ <i>June 03, 2022 - June 02, 2028</i>	:	<i>Time Period</i>
Suku Bunga	:	7,50% per tahun/ <i>7,50 % per year</i>	:	<i>Interest Rate</i>
Jaminan	:	Sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 624/Kelurahan Ciroyom, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Andir, Kelurahan Ciroyom, setempat dikenal sebagai Jl. Kebon Jati (Komplek Paskal Hyper Square), Seluas 1.175 m <sup>2</sup> / <i>A plot of land described in Building Rights Certificate No. 624/Kelurahan Ciroyom, located in the Province of West Java, Bandung City, Kecamatan Andir, Kelurahan Ciroyom, locally known as Jl. Kebon Jati (Paskal Hyper Square Complex), with an area of 1,175 m<sup>2</sup>.</i>	:	<i>Guarantee</i>

**21. UTANG BANK - Lanjutan****21. BANK LOANS - Continued****PT Bank Central Asia, Tbk - Lanjutan****PT Bank Central Asia, Tbk - Continued**

Jaminan : Sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Ledeng, terletak dalam Provisi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng, setempat dikenal sebagai Blok: Sawah Lega, Seluas 1.835 m<sup>2</sup> / *Guarantee*  
*A plot of land described in Title deed No. 1756/Kelurahan Ledeng, located in the Province of West Java, Bandung City, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng, locally known as Block: Sawah Lega, 1,835 m<sup>2</sup> in area.*

Pada Tahun 2023, Entitas telah membayar sejumlah Rp5.506.582.591 atas pinjaman ini.

*In 2023, the Entity has paid a total of Rp5.506.582.591 for this loan.*

**22. LIABILITAS SEWA****22. LEASE LIABILITIES**

	2023	2022	
<u>Liabilitas Sewa</u>			<u>Lease Liabilities</u>
PT BCA Finance	332.780.314	621.393.734	PT BCA Finance
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	8.129.260.124	11.849.512.747	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Jumlah Liabilitas Sewa	<u>8.462.040.438</u>	<u>12.470.906.481</u>	Total Lease Liabilities
Dikurangi:			Less:
<u>Bagian Lancar Liabilitas Sewa</u>			<u>Current Portion of Lease Liabilities</u>
PT BCA Finance	306.406.298	288.613.420	PT BCA Finance
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	4.122.039.907	3.720.252.623	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Jumlah Bagian Lancar Liabilitas Sewa	<u>4.428.446.205</u>	<u>4.008.866.043</u>	Total Current Portion of Lease Liabilities
Jumlah Bagian Tidak Lancar Liabilitas Sewa	<u>4.033.594.233</u>	<u>8.462.040.438</u>	Total Non Current Portion of Lease Liabilities

**PT BCA Finance****PT BCA Finance**

Entitas memperoleh fasilitas pembiayaan multiguna dengan cara pembelian dengan pembayaran secara angsuran dari PT BCA Finance dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

*The entity obtains a multipurpose financing facility by way of purchase with payment in installments from PT BCA Finance with the following terms and conditions:*

Nomor Kontrak	:	9892021908-PK-006	:	Contract Number
Jumlah Pembiayaan	:	Rp437.780.000	:	Financing Amount
Jangka Waktu	:	36 Bulan/36 Months	:	Time Period
Suku bunga	:	6%	:	Interest Rate
Outstanding	:	Rp166.390.157	:	Outstanding
Nomor Kontrak	:	9892021908-PK-007	:	Contract Number
Jumlah Pembiayaan	:	Rp437.780.000	:	Financing Amount
Jangka Waktu	:	36 Bulan/36 Months	:	Time Period
Suku bunga	:	6%	:	Interest Rate
Outstanding	:	Rp166.390.157	:	Outstanding

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. LIABILITAS SEWA - Lanjutan****22. LEASE LIABILITIES - Continued****PT Kereta Api Indonesia (Persero)****PT Kereta Api Indonesia (Persero)**

Entitas melakukan kerjasama pemanfaatan tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Surjadi Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung yang telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

The Entities undertake land use cooperation owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasin, Bachelor of Law, Notary in Bandung City which has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:

Lokasi : Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - :  
Bandung/Bandung Station Emplacement  
Warehouse - Bandung

Luas Tanah : 135.000 m<sup>2</sup> :  
Jangka Waktu Pembayaran : Sampai dengan 25 April 2025/ Until :  
April 25, 2025

Location

Land Area

Time Period of Payment

**23. LIABILITAS IMBALAN KERJA****23. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES**

	2023	2022
Saldo Awal	1.365.541.560	1.363.684.457
Penyisihan Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Tahun Berjalan	428.285.205	404.365.848
Pengukuran Kembali Kerugian (Keuntungan) Aktuaria Melalui Pendapatan Komprehensif Lainnya	(85.511.688)	(402.508.744)
Saldo Akhir	<u>1.708.315.077</u>	<u>1.365.541.560</u>

Beginning Balance  
Provision of Employees Benefits Liabilities For The Years Remeasurement on Actuarial Loss (Gain) Through Other Comprehensive Income  
Ending Balance

Entitas mengakui kewajiban manfaat pensiun sesuai dengan Undang-Undang 6/2023, Peraturan Pemerintah No. 35/2021, dan PSAK 24 (Revisi 2018), "Imbalan Kerja", secara retrospektif. Penyisihan untuk kewajiban imbalan pasca-kerja pada tanggal 31 Desember 2023 berdasarkan laporan aktuaria dari kantor konsultan Aktuaria Setya Widodo No. 109/KKA-SW/LA/II/2024 tanggal 20 Februari 2024.

The Entity recognized pension benefit obligations in accordance with Law 6/2023, Government Regulation No. 35/2021, and PSAK 24 (Revised 2018), "Employee Benefits", retrospectively. The provision for post-employment benefits obligation as at December 31, 2023 is based on the actuarial report of independent actuary Setya Widodo No. 109/KKA-SW/LA/II/2024 dated February 20, 2024.

Metode yang digunakan dalam perhitungan aktuaria adalah metode *Projected Unit Credit*.

The method used in the actuarial valuation is the *Projected Unit Credit* method.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LIABILITAS IMBALAN KERJA -  
Lanjutan****23. EMPLOYEE BENEFITS  
LIABILITIES - Continued**

Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut adalah 38 dan 39 karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The number of employees entitled to the employee benefits are 38 and 39 employees for the years ended December 31, 2023 and 2022.

Asumsi dan perhitungan yang digunakan aktuaris adalah sebagai berikut:

The assumptions and actuarial calculation used is as follows:

	2023	2022
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%
Tingkat Bunga	6,72%	7,16%
Asumsi Tingkat Cacat Tetap	0,002%	0,002%
Asumsi Tingkat Pengunduran Diri	1,00%	1,00%

The Level of Assumed Salary Increases  
The Interest Rate  
The Level of Permanent Disability  
The Level of Resignation

Berikut ini rincian pengukuran kembali kerugian (keuntungan) aktuarial melalui pendapatan komprehensif lainnya :

The following is detail of remeasurement on actuarial loss (gain) through other comprehensive income :

	2023	2022
Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Karena Perubahan Asumsi	(85.511.688)	(402.508.744)
Jumlah Pengukuran Kembali Kerugian (Keuntungan) Aktuarial Melalui Pendapatan Komprehensif Lainnya	<u>(85.511.688)</u>	<u>(402.508.744)</u>

Actuarial Losses Due to Changes Assumptions  
Amount of Remeasurement on Actuarial Loss (Gain) Through Other Comprehensive Income

Berikut ini rincian penyisihan liabilitas imbalan pasca kerja tahun berjalan:

The following is detail of provision of employees benefits liabilities for the years :

	2023	2022
Beban Jasa Kini	336.508.058	306.776.497
Beban Bunga	91.777.147	97.589.351
Jumlah Penyisihan Liabilitas Imbalan Pasca Kerja Tahun Berjalan	<u>428.285.205</u>	<u>404.365.848</u>

Current Service Expense  
Interest Expense  
Total Provision of Employees Benefits Liabilities For The Years

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**24. MODAL SAHAM**

Berdasarkan Akta No. 04 tanggal 29 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, seluruh pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp108.500.000.000 atau sebanyak 1.085.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 menjadi Rp135.625.000.000 atau sebanyak 1.356.250.00 lembar saham dengan nilai nominal Rp100.

Rincian pemegang saham Entitas dan persentase kepemilikannya untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

<u>Nama Pemegang Saham</u>	<u>Jumlah Saham/ Number of Shares</u>	<u>Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership</u>	<u>Jumlah Modal Disetor/ Total Paid - Up Capital</u>	<u>Name of Stockholders</u>
PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	73,15%	99.203.100.000	PT Sandhi Parama Nusa
Nn. Gaery Djohari	92.969.000	6,85%	9.296.900.000	Ms. Gaery Djohari
Masyarakat	271.250.000	20,00%	27.125.000.000	Public
Jumlah Modal Saham	<u>1.356.250.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>135.625.000.000</u>	Total Capital Stock

Berdasarkan Akta No. 03 tanggal 18 April 2022 yang dibuat di hadapan Doktor Petra Bunawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bandung, seluruh pemegang saham telah memutuskan dan menyetujui:

1. Mengubah nilai nominal saham, yang semula 1 lembar saham bernilai nominal Rp1.000.000 menjadi 1 lembar saham bernilai nominal Rp100.

**24. CAPITAL STOCK**

Based on Deed No. 04 dated May 29, 2023 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City, all stockholders have decided to approve An increase in issued and paid-up capital from the original Rp108.500.000.000 or 1.085.000.000 shares with a nominal value of Rp100 to Rp135.625.000.000 or as many as 1.356.250.000 shares with a nominal value of Rp100.

The details of the Entity's shareholders and its percentage of ownership for the period ended December 31, 2023 is as follows:

Based on Deed No. 03 dated April 18, 2022 made before Doctor Petra Bunawan, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in Bandung City, all stockholders have decided to approve:

1. Change the par value of shares, which was originally 1 share with a nominal value of Rp1.000.000 to 1 share with a nominal value of Rp100.

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 24. MODAL SAHAM - Lanjutan

## 24. CAPITAL STOCK - Continued

2. Peningkatan modal dasar dari semula Rp35.000.000.000 atau sebanyak 35.000 lembar saham dengan nominal Rp1.000.000 menjadi Rp434.000.000.000 atau sebanyak 4.340.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100.
3. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp35.000.000.000 atau sebanyak 35.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 menjadi Rp108.500.000.000 atau sebanyak 1.085.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100. Penyetoran atas pengambil bagian saham baru tersebut dilakukan dengan cara kapitalisasi saldo laba ditahan sebesar Rp73.500.000.000 yang dibagikan secara proporsional dengan rincian sebagai berikut:

2. An increase in authorized capital from the original Rp35.000.000.000 or 35.000 shares with a nominal value of Rp1.000.000 to Rp434.000.000.000 or as many as 4.340.000.000 shares with a nominal value of Rp100.
3. An increase in issued and paid-up capital from the original Rp35.000.000.000 or 35.000 shares with a nominal value of Rp1.000.000 to Rp108.500.000.000 or as many as 1.085.000.000 shares with a nominal value of Rp100. The deposit for the new subscriber is made by capitalizing the retained earnings balance of Rp73.500.000.000 which is distributed proportionally with the following details:

	Rincian Peningkatan Modal Disetor/ Detail of Paid-up Capital Increase	
	Penambahan Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Addition Number of Shares Issued and Fully Paid	
		Jumlah/ Total
<u>Nama Pemegang Saham</u>		
PT Sandhi Parama Nusa	672.021.000	67.202.100.000
Nn. Gaery Djohari	62.979.000	6.297.900.000
Jumlah Modal Saham	<u>735.000.000</u>	<u>73.500.000.000</u>

Name of Stockholders  
PT Sandhi Parama Nusa  
Ms. Gaery Djohari  
Total Capital Stock

Susunan Pemegang Saham Entitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The composition of the Entity's Shareholders for the years ended December 31, 2022 is as follows:

	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan /Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor / Total Paid - Up Capital
<u>Nama Pemegang Saham</u>			
PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	91,43%	99.203.100.000
Nn. Gaery Djohari	92.969.000	8,57%	9.296.900.000
Jumlah Modal Saham	<u>1.085.000.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>108.500.000.000</u>

Name of Stockholders  
PT Sandhi Parama Nusa  
Ms. Gaery Djohari  
Total Capital Stock

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. AGIO SAHAM**

Berdasarkan kegiatan Penawaran Umum Perdana Saham atau Emisi Saham kepada masyarakat (*Go Public*), entitas mencatat adanya kelebihan penerimaan di atas nominal saham sebagai berikut:

	2023	2022
Kelebihan Penerimaan di Atas Nilai Nominal Saham	13.562.500.000	-
Biaya emisi saham	(2.877.523.704)	-
Jumlah Agio Saham	<u>10.684.976.296</u>	<u>-</u>

**26. SALDO LABA**

	2023	2022
<u>Ditentukan Penggunaannya</u>		
Saldo Laba Ditahan	24.368.710.577	21.700.000.000
Jumlah Ditentukan Penggunaannya	<u>24.368.710.577</u>	<u>21.700.000.000</u>
<u>Tidak Ditentukan Penggunaannya</u>		
Saldo Laba Ditahan	17.842.807.342	98.531.289.423
Kapitalisasi Saldo Laba	-	(73.500.000.000)
Dividen	(1.356.250.000)	(6.000.000.000)
Pencadangan Saldo Laba		
Sebagai Cadangan Umum	(2.668.710.577)	(21.700.000.000)
Laba Tahun Berjalan	41.383.180.292	20.511.517.919
Jumlah Tidak Ditentukan Penggunaannya	<u>55.201.027.057</u>	<u>17.842.807.342</u>
Jumlah Saldo Laba	<u>79.569.737.634</u>	<u>39.542.807.342</u>

Pada tahun 2023 berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham tahunan tanggal 20 Juni 2023 disepakati bahwa perseroan menggunakan laba bersih tahun buku 2022 dengan melakukan pencadangan saldo laba sejumlah Rp2.668.710.577 dan pembagian dividen kepada Pemegang Saham dengan nilai Rp1.356.250.000, sebagai berikut:

PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000
Nn. Gaery Djohari	92.969.000
Masyarakat	<u>271.250.000</u>
Dividen Dibagikan Tahun 2023	<u>1.356.250.000</u>

**25. PAID IN CAPITAL IN-EXCESS OF PAR VALUE**

Based on the activities of the Initial Public Offering or Stock Issuance to the public (*Go Public*), the entity records the excess revenue above the share nominal as follows:

Excess of Proceeds from Issuance of Share Capital Over Par Value	-
Share Issuance Costs	-
Total Paid In Capital In-Excess Of Par Value	<u>-</u>

**26. RETAINED EARNINGS**

<u>Appropriated</u>	
Retained Earnings Prior Years	21.700.000.000
Total Appropriated	<u>21.700.000.000</u>
<u>Unappropriated</u>	
Retained Earnings Prior Years	98.531.289.423
Capitalizing the Retained Earnings	(73.500.000.000)
Dividend	(6.000.000.000)
Appropriation For General Reserve	(21.700.000.000)
Net Income Current Years	20.511.517.919
Total Unappropriated	<u>17.842.807.342</u>
Total Retained Earnings	<u>39.542.807.342</u>

In 2023, based on the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders dated June 20, 2023 it was agreed that the company would use the net profit for the 2022 financial year by making a reserve for retained earnings in the amount of Rp2.668.710.577 and distribute dividends for to Shareholders with a value of Rp1.356.250.000, as follows:

PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000
Ms. Gaery Djohari	92.969.000
Public	<u>271.250.000</u>
Dividend Distributed in 2023	<u>1.356.250.000</u>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**26. SALDO LABA - Lanjutan**

Sisa saldo laba bersih tahun buku 2022 digunakan untuk keperluan investasi dan modal kerja perseroan dan dicatat sebagai Saldo Laba ditahan.

**27. PENDAPATAN**

Pendapatan sewa untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2023 merupakan pendapatan sewa atas Ruko Blok D, Ruko Blok F, Ruko Blok G, Ruko Blok H, Ruko Blok N, Lahan Blok R, Lahan Blok T, Sewa Lahan dan Sewa Domitory. Pendapatan sewa untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 merupakan pendapatan sewa Ruko Blok B, Ruko Blok D, Ruko Blok F, Ruko Blok G, Ruko Blok P, Ruko Blok R, Lahan Blok T, Sewa Lahan dan Sewa Domitory.

Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2023 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko atas Ruko Blok N-38, Ruko Blok N-22, Ruko Blok F-3, Ruko Blok N-02, Ruko Blok N-03, Ruko Blok N-03, Ruko Blok N-04, Ruko Blok N-05, Ruko Blok N-06, Ruko Blok N-07, Ruko Blok N-08, Ruko Blok N-09, Ruko Blok N-10, Ruko Blok N-11, dan Ruko Blok N-12. Pendapatan pengalihan pemanfaatan ruko untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 merupakan pengalihan pemanfaatan ruko atas Ruko Blok C-02, Ruko Blok D-10, Ruko Blok F-15, Ruko Blok F-16, Ruko Blok F-21, Ruko Blok F-22, Ruko Blok F-31, dan Ruko Blok H-1.

**26. RETAINED EARNINGS - Continued**

The remaining balance of net profit for the 2022 financial year is used for the company's investment and working capital purposes and is recorded as Retained Earnings.

**27. REVENUE**

	2023	2022
<u>Pihak Ketiga</u>		
Pendapatan Sewa dan <i>Service Charge</i>	39.523.483.715	35.006.311.874
Pendapatan Pengalihan		
Pemanfaatan Ruko	45.305.000.000	25.704.600.000
Jumlah Pendapatan	<u>84.828.483.715</u>	<u>60.710.911.874</u>

Third Parties  
*Rent and Service Charge Revenue*

*Transfer Of Shophouse Usage Revenue*  
*Total Revenue*

*Rent income for the year ended December 31, 2023 represents rent income from Block D Shophouse, Block F Shophouse, Block F Shophouse, Block G Shophouse, Block H Shophouse, Block N Shophouse, Block R Land, Block T Land, Land Rent and Domitory Rent. Rent income for the year ended December 31, 2022 represents rent income from Block B Shophouse, Block D Shophouse, Block F Shophouse, Block G Shophouse, Block P Shophouse, Block R Shophouse, Block T Land, Land Rent and Domitory Rent.*

*Transfer Of Shophouse Usage Revenue for the year ended December 31, 2023 represents the transfer of shop utilization of Block N-38 Shophouse, Block N-22 Shophouse, Block F-3 Shophouse, Block N-02 Shophouse, Block N-03 Shophouse, Block N-03 Shophouse, Block N-04 Shophouse, Block N-05 Shophouse, Block N-06 Shophouse, Block N-07 Shophouse, Block N-08 Shophouse, Block N-09 Shophouse, Block N-10 Shophouse, Block N-11 Shophouse, and Block N-12 Shophouse. Transfer Of Shophouse Usage Revenue for the year ended December 31, 2022 represents the transfer of shop utilization of Block C-02 Shophouse, Block D-10 Shophouse, Block F-15 Shophouse, Block F-16 Shophouse, Block F-21 Shophouse, Block F-22 Shophouse, Block F-31 Shophouse, and Block H-1 Shophouse.*



## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**27. PENDAPATAN - Lanjutan**

Pendapatan pengalihan pemanfaatan atas lahan yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan penyerahan atas pemanfaatan/penggunaan tanah dan/atau bangunan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero), berdasarkan akta No. 59 tanggal 25 April 2003.

Pada tahun 2023 dan 2022 tidak terdapat pelanggan dengan nilai pendapatan melebihi 10% dari total pendapatan.

**28. BEBAN POKOK PENJUALAN**

	2023	2022
Beban Pokok Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan	11.583.425.270	9.864.000.886
Beban Penyusutan Property Investasi	6.429.527.315	5.684.064.862
Beban Asuransi	67.563.835	74.023.744
Beban Listrik, Telepon, PDAM, dan Air Bawah Tanah	2.415.349.818	1.851.227.405
Beban Sewa	1.297.747.147	768.905.110
Beban Pemeliharaan	1.241.292.628	450.989.120
Beban Kebersihan	189.237.172	154.052.218
Beban <i>Outsourcing</i>	1.668.398.727	2.030.388.492
Beban Koordinasi	198.186.667	-
Beban Gaji	1.630.526.284	1.237.147.467
Beban Surat dan Perizinan	19.000.000	296.217.838
Beban Perjalanan Dinas	49.217.000	-
Jumlah Beban Pokok Penjualan	<u>26.789.471.863</u>	<u>22.411.017.143</u>

Pada tahun 2023 dan 2022 tidak terdapat pemasok dengan nilai pembelian melebihi 10% dari total beban pokok penjualan.

**29. BEBAN PENJUALAN**

	2023	2022
Beban Gaji Pemasaran	99.618.157	-
Beban Komisi	1.299.296.349	1.075.499.738
Beban Iklan dan Promosi	129.879.387	685.664.039
Beban Perjalanan Dinas Pemasaran	15.650.000	-
Jumlah Beban Penjualan	<u>1.544.443.893</u>	<u>1.761.163.777</u>

**27. REVENUES - Continued**

Revenue from the transfer of land use owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) is the transfer of the utilization/use of land and/or buildings to third parties as stipulated in the land use cooperation agreement of PT Kereta Api Indonesia (Persero), based on deed No. 59 dated April 25, 2003.

In 2023 and 2022 there will be no customers whose revenue value exceeded 10% of the total revenue.

**28. COST OF GOODS SOLD**

Cost of Goods Sold for Transfer Of Shophouse and Land Usage
Investment Properties
Depreciation Expense
Insurance Expense
Electrical, Telephone, PDAM, and Underground Water Expense
Rent Expense
Maintenance Expense
Cleanliness Expense
Outsourcing Expense
Coordination Expense
Salaries Expense
Letter and Permission Expense
Business Trip Expense
Total Cost of Goods Sold

In 2023 and 2022 there will be no suppliers with a purchase value exceeding 10% of the total cost of goods sold.

**29. SALES EXPENSES**

Marketing Salaries Expense
Commission Expense
Advertising and Promotion Expense
Marketing Business Trip Expense
Total Sales Expenses

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**30. BEBAN UMUM DAN ADMINITRASI****30. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES**

	2023	2022	
Beban Gaji	5.094.028.870	4.059.466.957	<i>Salaries Expense</i>
Beban Imbalan Kerja	428.285.205	404.365.848	<i>Employee Benefit Expense</i>
Beban Listrik, Telepon, PDAM, Internet, dan Air Bawah Tanah	138.738.253	148.553.179	<i>Electrical, Telephone, PDAM, Internet, and Underground Water Expense</i>
Beban BPJS	146.721.814	178.768.042	<i>BPJS Expense</i>
Beban Seminar	43.409.500	-	<i>Training Expense</i>
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	<u>5.851.183.642</u>	<u>4.791.154.026</u>	<i>Total General and Administration Expenses</i>

**31. BEBAN OPERASIONAL****31. OPERATING EXPENSES**

	2023	2022	
Beban Rupa-Rupa Kantor	129.507.081	354.402.073	<i>Miscellaneous Expense</i>
Beban Pos dan Materai	10.385.000	10.664.900	<i>Postage and Stamp Duty</i>
Beban Transportasi	54.620.357	38.721.700	<i>Transportation Expense</i>
Beban Alat Tulis Kantor	39.147.744	32.197.279	<i>Office Stationery Expense</i>
Beban Denda	-	1.046.389	<i>Fines Expense</i>
Beban Iuran dan Sumbangan	64.410.451	216.590.100	<i>Contribution and Donation Expense</i>
Beban Konsultan	2.148.687.985	1.385.143.970	<i>Consultant Expense</i>
Beban Pemeliharaan dan Perbaikan	94.704.991	115.941.750	<i>Maintenance And Repair Expenses</i>
Beban PBB	169.140.909	469.626.418	<i>Property Tax</i>
Beban Sewa Photocopy	6.203.245	6.455.860	<i>Photocopy Rent Expense</i>
Beban Asuransi	6.254.000	40.520.017	<i>Insurance Expense</i>
Beban Penyusutan Aset Tetap	797.154.387	663.131.964	<i>Fixed Assets Depreciation Expense</i>
Beban Penyusutan Aset Hak Guna	718.476.282	718.476.282	<i>Right of Use Assets Depreciation Expense</i>
Beban Amortisasi	7.437.500	-	<i>Amortitation Expense</i>
Beban <i>Entertainment</i>	7.895.528	-	<i>Entertainment Expense</i>
Beban Provisi	-	42.945.485	<i>Provision Expense</i>
Beban CSR	32.932.500	243.653.550	<i>CSR Expense</i>
Beban Perjalanan Dinas	212.353.754	-	<i>Business Trip Expense</i>
Beban Kebersihan	2.726.685	1.081.081	<i>Cleanliness Expense</i>
Beban Rapat	23.855.527	-	<i>Meeting Expense</i>
Beban Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	-	24.205.258	<i>Allowance for Impairment Losses on Receivables Expense</i>
Beban Administrasi Lainnya	1.007.754.700	-	<i>Other Administration Expense</i>
Beban Lain-Lain	91.803.844	-	<i>Other Expense</i>
Jumlah Beban Operasional	<u>5.625.452.470</u>	<u>4.364.804.075</u>	<i>Total Operating Expenses</i>

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun Yang Berakhir

31 Desember 2023 Dan 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For The Years Ended

December 31, 2023 And 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**32. PENDAPATAN (BEBAN) OPERASIONAL LAINNYA**

	2023	2022
<u>Pendapatan Operasional Lainnya</u>		
Pendapatan Lain-lain	562.750.632	145.469.348
Jumlah Pendapatan Operasional Lainnya	<u>562.750.632</u>	<u>145.469.348</u>
Jumlah Pendapatan (Beban) Operasional Lainnya	<u>562.750.632</u>	<u>145.469.348</u>

**32. OTHER OPERATING INCOME (EXPENSES)**

<u>Other Operating Income</u>
Other Income
Total Other Operating Income
Total Other Operating Income (Expenses)

**33. PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN**

	2023	2022
<u>Pendapatan Keuangan</u>		
Pendapatan Jasa Giro	8.143.273	22.841.490
Pendapatan Bunga Deposito	4.158.902.865	646.827.200
Pendapatan Keuangan Lainnya	531.100	-
Jumlah Pendapatan Keuangan	<u>4.167.577.238</u>	<u>669.668.690</u>
<u>Beban Keuangan</u>		
Beban Bunga Pinjaman Bank	1.799.731.839	2.686.829.735
Beban Administrasi Bank	21.523.308	38.902.028
Beban Pajak Jasa Giro	1.522.230	4.568.298
Beban Pajak Bunga Deposito	831.499.324	129.365.440
Beban Bunga Keuangan Lainnya	1.041.648.499	1.509.146.190
Jumlah Beban Keuangan	<u>3.695.925.200</u>	<u>4.368.811.691</u>
Jumlah Pendapatan dan Beban Keuangan	<u>471.652.038</u>	<u>(3.699.143.001)</u>

**33. FINANCE INCOME AND EXPENSE**

<u>Finance Income</u>
Provision Income
Deposit Interest Income
Finance Income Income
Total Finance Income
<u>Finance Expense</u>
Interest Bank Expense
Administration Bank Expense
Provision Tax Expense
Interest Tax Expense
Other Financial Interest Expenses
Total Finance Expense
Total Finance Income and Expense

**34. BEBAN PAJAK PENGHASILAN**

	2023	2022
PPh Pasal 4 (2) - Sewa	3.409.009.525	2.554.442.361
PPh Pasal 4 (2) - Penjualan	1.132.625.000	642.615.000
Beban Pajak Kini	127.519.700	120.523.920
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u>4.669.154.225</u>	<u>3.317.581.281</u>

**34. INCOME TAX EXPENSE**

Income Tax Article 4 (2) - Rent
Income Tax Article 4 (2) - Revenue
Current Tax Expense
Total Income Tax Expense

**35. LABA BERSIH PER SAHAM**

	2023	2022
Laba Bersih Tahun Berjalan	41.383.180.292	20.511.517.919
Jumlah Saham Yang Beredar	<u>1.356.250.000</u>	<u>901.250.000</u>
Laba Bersih Per Saham	<u>31</u>	<u>23</u>

**35. NET INCOME PER SHARE**

Net Income For The Years
Number of Shares Outstanding
Net Income Per Share

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 36. SEGMENT OPERASI

## 36. OPERATING SEGMENT

	2023			
	Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	45.305.000.000	39.523.483.715	84.828.483.715	Revenue
Beban Pokok Penjualan	(16.270.768.347)	(10.518.703.516)	(26.789.471.863)	Cost of Goods Sold
Laba Kotor	29.034.231.653	29.004.780.200	58.039.011.852	Gross Profit
Beban Usaha	(5.274.774.555)	(7.183.554.817)	(12.458.329.373)	Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	199.694.365	271.957.673	471.652.038	Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	23.959.151.463	22.093.183.056	46.052.334.517	Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(1.132.625.000)	(3.536.529.225)	(4.669.154.225)	Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	22.826.526.463	18.556.653.831	41.383.180.292	Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	22.616.424.886	278.334.689.757	300.951.114.643	Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	20.999.055.601	53.409.641.124	74.408.696.725	Total of Liabilities Segment
	2022			
	Pendapatan Pengalihan Pemanfaatan Ruko dan Lahan/ <i>Transfer Of Shophouse and Land Usage</i>	Persewaan Bangunan Komersil/ <i>Commercial Building Rental</i>	Jumlah/ Total	
Pendapatan	25.704.600.000	35.006.311.874	60.710.911.874	Revenue
Beban Pokok Penjualan	(12.769.729.279)	(9.641.287.863)	(22.411.017.143)	Cost of Goods Sold
Laba Kotor	12.934.870.721	25.365.024.011	38.299.894.731	Gross Profit
Beban Usaha	(4.560.646.696)	(6.211.005.834)	(10.771.652.530)	Operating Expense
Pendapatan (Beban) Keuangan	(1.566.192.769)	(2.132.950.232)	(3.699.143.001)	Finance Income and Expense
Laba Sebelum Pajak	6.808.031.256	17.021.067.945	23.829.099.200	Income Before Tax
Beban Pajak Penghasilan	(642.615.000)	(2.674.966.281)	(3.317.581.281)	Income Tax Expenses
Laba Tahun Berjalan	6.165.416.256	14.346.101.664	20.511.517.919	Income For The Year
Jumlah Aset Segmen	34.089.502.714	176.352.516.166	210.442.018.880	Total of Assets Segment
Jumlah Liabilitas Segmen	26.505.638.192	35.316.381.047	61.822.019.238	Total of Liabilities Segment

## 37. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

## 37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

## Risiko Pasar

## Market risk

Risiko pasar adalah risiko nilai wajar arus kas di masa depan atas suatu instrumen keuangan, yang akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Harga pasar mengandung risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market prices. Market prices contain interest rate risk, credit risk, and liquidity risk.

**37. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan****37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued****Risiko Kredit****Credit Risk**

Risiko kredit yang dihadapi oleh Entitas berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penyewa. Untuk meringankan risiko ini dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta saldo piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih.

The credit risk faced by the Entity stems from credit extended to customers and tenants. To mitigate this risk by conducting business relationships with other parties who have credibility, establishing credit verification and authorization policies, and continuously monitoring receivable balances to reduce the possibility of uncollectible receivables.

		31 Desember 2023/December 31, 2023				
		Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Past Due But Not Impaired			Jumlah/ Total	
Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due		1-90 Hari/ 1-90 Days	90-180 Hari/ 90-180 Days	Lebih Dari 180 More Than 180		
Kas dan Setara						Cash and Cash Equivalents
Kas	88.722.573.743	-	-	-	88.722.573.743	
Piutang Usaha	1.546.647.482	24.177.431.046	3.672.500	28.259.320	25.756.010.348	Trade Receivables
Jumlah	<u>90.269.221.225</u>	<u>24.177.431.046</u>	<u>3.672.500</u>	<u>28.259.320</u>	<u>114.478.584.091</u>	Total
		31 Desember 2022/December 31, 2022				
		Sudah Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Past Due But Not Impaired			Jumlah/ Total	
Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due		1-90 Hari/ 1-90 Days	90-180 Hari/ 90-180 Days	Lebih Dari 180 More Than 180		
Kas dan Setara						Cash and Cash Equivalents
Kas	24.489.638.472	-	-	-	24.489.638.472	
Piutang Usaha	5.543.180.490	62.452.712	5.514.000	451.681	5.611.598.883	Trade Receivables
Jumlah	<u>30.032.818.962</u>	<u>62.452.712</u>	<u>5.514.000</u>	<u>451.681</u>	<u>30.101.237.355</u>	Total

**Risiko Likuiditas****Liquidity Risk**

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Entitas tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Liquidity risk is the risk of loss that arises because the Entity does not have sufficient cash flows to meet its obligations.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang.

In managing liquidity risk, management monitors and maintains the amount of cash and cash equivalents deemed adequate to finance operations and to overcome the impact of fluctuations in cash flows. Management also conducts periodic evaluations of cash flow projections and actual cash flows, including debt maturity schedules.

**37. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan****37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued****Risiko Likuiditas - Lanjutan****Liquidity Risk - Continued**

Tabel dibawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas.

The table below shows an analysis of financial liabilities maturities over a period of time showing the contractual maturities for all financial liabilities where contractual maturities are essential for an understanding of cash flows.

31 Desember 2023/ December 31, 2023					
	1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha	26.798.550	-	-	26.798.550	Trade Payables
Utang Pajak	1.396.605.888	-	-	1.396.605.888	Tax Payables
Utang Lain-lain	11.160.660.542	-	-	11.160.660.542	Other Payables
Pendapatan					
Diterima					
Dimuka	30.005.328.980	-	-	30.005.328.980	Unearned Revenue
Beban Yang Masih					
Harus Dibayar	649.891.649	-	-	649.891.649	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	4.428.446.205	4.033.594.233	-	8.462.040.438	Lease Liabilities
Utang Bank	4.228.176.920	16.770.878.681	-	20.999.055.601	Bank Loan
Jumlah	51.895.908.734	20.804.472.914	-	72.700.381.649	Total

31 Desember 2022/ December 31, 2022					
	1 Tahun/ 1 Year	15 Tahun/ 15 Years	> 5 Tahun > 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang Usaha	882.599.586	-	-	882.599.586	Trade Payables
Utang Pajak	2.151.977.503	-	-	2.151.977.503	Tax Payables
Utang Lainlain	5.138.097.666	-	-	5.138.097.666	Other Payables
Pendapatan					
Diterima					
Dimuka	12.454.093.333	-	-	12.454.093.333	Unearned Revenue
Beban Yang Masih					
Harus Dibayar	853.164.917	-	-	853.164.917	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	4.008.866.043	8.462.040.438	-	12.470.906.481	Lease Liabilities
Utang Bank	4.198.990.541	22.306.647.651	-	26.505.638.192	Bank Loan
Jumlah	29.687.789.589	30.768.688.089	-	60.456.477.678	Total

**Risiko Tingkat Bunga****Interest Rate Risk**

Risiko tingkat bunga yang dihadapi Entitas berasal dari utang bank. Kebijakan manajemen dalam mengelola risiko tingkat bunga ini dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dan jika diperlukan melakukan transaksi *interest rate swap*.

The interest rate risk faced by the Entity comes from bank loans. Management's policy in managing interest rate risk is by analyzing interest rate movements and, if necessary, conducting interest rate swap transactions.

**38. PENGELOLAAN MODAL****38. CAPITAL MANAGEMENT**

Tujuan pengelolaan modal Entitas adalah untuk pengamanan kemampuan Entitas dalam melanjutkan kelangsungan usaha agar dapat memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat kepada berkepentingan lainnya dan mempertahankan struktur permodalan yang optimum untuk meminimalkan biaya modal.

*The Entity's capital management is to safeguard the Entity's ability to continue business continuity so that it can provide shareholders and benefits to other stakeholders and maintain an optimum capital structure to minimize capital costs.*

Selain harus memenuhi persyaratan pinjaman, Entitas juga harus mempertahankan struktur permodalannya pada tingkat yang tidak beresiko terhadap peringkat dan setara dengan pesaingnya.

*In addition to having to comply the loan requirements, the Entity must also maintain its capital structure at a level that is not at risk of ranking and equivalent to its competitors.*

Rasio utang terhadap ekuitas adalah rasio yang diawasi oleh manajemen untuk mengevaluasi struktur permodalan Entitas dan mereview efektifitas hutang Entitas, agar diperoleh hutang optimum.

*Debt to equity ratio is the ratio monitored by management to evaluate the capital structure of the entity and review the effectiveness of the debt of the entity, in order to obtain optimum debt.*

Struktur Modal Entitas adalah sebagai berikut:

*The Entity Capital Structure is as follows:*

	2023	2022	
<b>Liabilitas</b>			<b>Liabilities</b>
Bagian Lancar Utang Bank	4.228.176.920	4.198.990.541	Current Portion of Bank Loan
Utang Bank	16.770.878.681	22.306.647.651	Bank Loan
Bagian Lancar Liabilitas Sewa	4.428.446.205	4.008.866.043	Current Portion of Lease Liabilities
Liabilitas Sewa	4.033.594.233	8.462.040.438	Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>29.461.096.039</u>	<u>38.976.544.673</u>	Total Liabilities
<b>Ekuitas</b>	<u>226.542.417.918</u>	<u>148.619.999.642</u>	<b>Equity</b>
Rasio Likuiditas Terhadap Ekuitas	<u>0,13</u>	<u>0,26</u>	Liquidity to Equity Ratio

**39. INSTRUMEN KEUANGAN****39. FINANCIAL INSTRUMENTS**

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Entitas yang tercatat dalam laporan keuangan.

*The table below presents a comparison of the registered value and fair value of the financial instruments of the Entity recorded in the financial statements.*

	2023		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan Setara Kas	88.722.573.743	88.722.573.743	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	25.756.010.348	25.756.010.348	Trade Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	564.904	564.904	Accrued Revenues
Piutang Lain-lain	12.841.920	12.841.920	Other Receivables
Jumlah Aset Keuangan	<u>114.491.990.915</u>	<u>114.491.990.915</u>	Total Financial Assets

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Untuk Tahun Yang Berakhir

For The Years Ended

31 Desember 2023 Dan 2022

December 31, 2023 And 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

## 39. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

## 39. FINANCIAL INSTRUMENTS - Continued

	2023		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
Utang Usaha	26.798.550	26.798.550	Trade Payables
Utang Lain-lain	11.160.660.542	11.160.660.542	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka	30.005.328.980	30.005.328.980	Unearned Revenue
Utang Bank	20.999.055.601	20.999.055.601	Bank Loan
Liabilitas Sewa	8.462.040.438	8.462.040.438	Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>70.653.884.111</u>	<u>70.653.884.111</u>	Total Financial Liabilities
	2022		
	Nilai Tercatat/ Registered Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan Setara Kas	24.489.638.472	24.489.638.472	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	5.611.598.883	5.611.598.883	Trade Receivables
Pendapatan Yang Masih Harus Diterima	10.979.277	10.979.277	Accrued Revenues
Piutang Lain-lain	13.091.920	13.091.920	Other Receivables
Jumlah Aset Keuangan	<u>30.125.308.552</u>	<u>30.125.308.552</u>	Total Financial Assets
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
Utang Usaha	882.599.586	882.599.586	Trade Payables
Utang Lain-lain	5.138.097.666	5.138.097.666	Other Payables
Pendapatan Diterima Dimuka	12.454.093.333	12.454.093.333	Unearned Revenue
Utang Bank	26.505.638.192	26.505.638.192	Bank Loan
Liabilitas Sewa	12.470.906.481	12.470.906.481	Lease Liabilities
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>57.451.335.258</u>	<u>57.451.335.258</u>	Total Financial Liabilities

## 40. PERIKATAN DAN KONTIJENSI

## 40. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES

Perikatan PentingSignificant Engagements

- Perjanjian kerjasama antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam dokumen tertera PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Citra Buana Prasida tentang pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Eks. Emplasemen Bandung Gudang Bandung, berdasarkan Akta No. 59 tanggal 25 April 2003 dan berdasarkan Akta No. 60 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Surjadi Jasni, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung. Perjanjian kerjasama tersebut telah mengalami perubahan berdasarkan Addendum I tanggal 6 April 2006, Addendum II tanggal 5 Mei 2014, serta Addendum III tanggal 27 Maret 2015 dengan ketentuan sebagai berikut:

- The cooperation agreement between PT Kereta Api Indonesia (Persero) in the document stated PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Citra Buana Prasida regarding the use of land by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Ex. Emplacement Bandung Gudang Bandung, based on Deed No. 59 dated April 25, 2003 and based on Deed No. 60 dated May 20, 2014 drawn up before Surjadi Jasni, Bachelor of Law, Notary in Bandung. The cooperation agreement has been amended based on Addendum I dated April 6, 2006, Addendum II dated May 5, 2014, and Addendum III dated March 27, 2015 with the following conditions:



## 40. PERIKATAN DAN KONTIJENSI - Lanjutan

## 40. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES - Continued

Perikatan Penting - LanjutanSignificant Engagements - Continued

Maksud dan Tujuan	: Kerjasama pemanfaatan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero)/ <i>Cooperation in land use PT Kereta Api Indonesia (Persero)</i>	<i>Purpose and Objectives</i>
Objek Kerjasama	: Tanah seluas 135.000 m <sup>2</sup> terletak di Emplasemen Stasiun Bandung Gudang - Bandung/ <i>Land with an area of 135,000 m<sup>2</sup> located at the Bandung Station Emplacement Warehouse - Bandung</i>	<i>Cooperation Object</i>
Nilai Kompensasi	: Rp69.919.680.000 (dapat berubah sesuai hasil pengukuran tanah dari pihak Badan Pertahanan Nasional)/ <i>Rp69.919.680.000 (the value may change according to the results of land measurements from the Badan Pertahanan Nasional)</i>	<i>Compensation Value</i>
Pembayaran Kompensasi	: Bertahap sampai dengan 25 April 2025/ <i>Gradual until April 25, 2025</i>	<i>Compensation Payment</i>
Pengalihan Hak Kepada Pihak Ketiga	: Penyerahan hak pemanfaatan atas tanah oleh PT Citra Buana Prasida berupa pemberian status HGB di atas HPL dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan rekomendasi penerbitan Sertifikat HGB di atas HPL dari PT Kereta Api Indonesia (Persero)/ <i>The transfer of land use rights by PT Citra Buana Prasida in the form of granting HGB status over HPL can be given to third parties with a recommendation for the issuance of a HGB Certificate above the HPL from PT Kereta Api Indonesia (Persero)</i>	<i>Transfer of Rights to Third Parties</i>
Jangka Waktu Pengelolaan Lahan	: Jangka waktu untuk pengelolaan lahan yang telah selesai dibangun sebagaimana Berita Acara Pengecekan Batas dan Pengukuran Ulang No. PL.101/XI/01/D.11-2012 tanggal 19 November 2012 yaitu sampai dengan 24 April 2038/ <i>The time period for land management that has been completed is as stipulated in the Minutes of Boundary Checking and Re-measurement No. PL.101/XI/01/D.11-2012 dated November 19, 2012 that is until April 24, 2038.</i> Jangka waktu untuk pengelolaan lahan yang sedang atau belum selesai dibangun sebagaimana Berita Acara Pengecekan Batas dan Pengukuran Ulang No. PL.101/XI/01/D.11-2012 tanggal 19 November 2012 yaitu sampai dengan 24 April 2041/ <i>The time period for land management that is being or has not been completed as stated in the Minutes of Checking Limits and Re-measurement No. PL.101/XI/01/D.11-2012 dated November 19, 2012 that is until April 24, 2041.</i>	<i>Time Period of Land Management</i>
Pengelolaan Iklan dan Parkir	: Pengelolaan iklan dan atau billboard yang terletak diluar dan tidak melekat pada bangunan menjadi kewenangan PT Kereta Api Indonesia (Persero), pendapatan pengelolaan sepenuhnya menjadi hak PT Kereta Api Indonesia (Persero)/ <i>Management of advertisements and or billboards located outside and is not attached to the building under the authority of PT Kereta Api Indonesia (Persero), management revenue fully belongs to PT Kereta Api Indonesia (Persero).</i> Pengelolaan parkir dilaksanakan oleh PT Citra Buana Prasida dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan perjanjian pengelolaan parkir serta menyetorkan pendapatan pengelolaan parkir kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 70% dari pendapatan bersih, paling lambat tanggal 25 April setiap tahun/ <i>Parking management is carried out by PT Citra Buana Prasida and have an obligation to submit a parking management agreement and deposit parking management revenue to PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounting to 70% of net income, no later than April 25 each year.</i>	<i>Advertising and Parking Management</i>

**40. PERIKATAN DAN KONTIJENSI - Lanjutan****40. ENGAGEMENTS AND CONTINGENCIES - Continued**Perikatan Penting - LanjutanSignificant Engagements - Continued

- Perjanjian Kerjasama atas pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung berdasarkan surat perjanjian tanggal 21 April 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk dengan Hartanto Setyadi (dahulu bernama Tan Hok Siang) dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Eduard Tanusaputra selaku pemilik tanah tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- *Cooperation Agreement for the purchase of land located in Ledeng Village, Cidadap District, Bandung City based on an agreement letter dated April 21, 2021 PT Citra Buana Prasida, Tbk with Hartanto Setyadi (formerly Tan Hok Siang) in the Identity Card written as Eduard Tanusaputra as the owner of the land with the following conditions:*

Maksud dan Tujuan : Pengelolaan dan pengembangan tanah, dengan opsi pembelian lahan : *Purpose and Objectives*  
yang pembayarannya secara bertahap/*Land management and development, with the option to purchase land in stages.*

Objek Kerjasama : Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 906, Kelurahan Ledeng seluas : *Cooperation Object*  
12.380 m<sup>2</sup>/*Land with Ownership Certificate Number 906, Ledeng Village with an area of 12.380 m<sup>2</sup>.*

Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247, Kelurahan Ledeng seluas 13.835 m<sup>2</sup>/*Land with Ownership Certificate Number 1247, Ledeng Village with an area of 13.835 m<sup>2</sup>.*

Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1081, Kelurahan Ledeng seluas 6.955 m<sup>2</sup>/*Land with Ownership Certificate Number 1081, Ledeng Village with an area of 6.955 m<sup>2</sup>.*

Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173, Kelurahan Ledeng seluas 4.690 m<sup>2</sup>/*Land with Ownership Certificate Number 1173, Ledeng Village with an area of 4.690 m<sup>2</sup>.*

Harga Tanah : Rp2000.000/m<sup>2</sup>. : *Land Price*

Pembayaran : Bertahap sampai dengan 31 Desember 2024/*Gradual until December : Payment*  
31, 2024

Jangka Waktu : 21 April 2021 sampai dengan 31 Desember 2024/*April 21, 2021 to : Time Period of*  
Perjanjian *December 31, 2024 the Agreement*

KontinjensiContingent

Sampai dengan tanggal dikeluarkannya Laporan Auditor Independen, Entitas tidak sedang terlibat dalam perkaraperkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketasengketa di badan peradilan di Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Entitas maupun di tempat lainnya.

*As of the date of the issuance of the Independent Auditor's Report, the Entity is not involved in criminal, civil, tax disputes, and disputes in the judiciary in the State Administration, the Indonesian Arbitration Agency, Commerce, and Industrial Relations in the court of residence Entity or elsewhere.*

**41. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

**41. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL STATEMENTS**

Manajemen Entitas bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Citra Buana Prasida, Tbk untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Laporan keuangan telah di setujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Maret 2024.

*The Entity's management is responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Citra Buana Prasida, Tbk for the year ended December 31, 2023. The financial statements have been approved by the Board of Directors to be issued on March 25, 2024.*