

**PT ERA GRAHAREALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/*AND ITS SUBSIDIARY***

LAPORAN KEUANGAN/*FINANCIAL STATEMENTS*

**TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2023/
*AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023***

DAFTAR ISI/TABLE OF CONTENTS

	<u>Halaman/ Pages</u>	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 39	<i>Consolidated Notes to the Financial Statements</i>



PT. ERA GRAHAREALTY Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

PT ERA Graharealty Tbk

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

We The undersigned:

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Nama/Name | : | Darmadi Darmawangsa |
| Alamat kantor/Office Address | : | TCC Batavia Tower One Lt. 8 Suite 3&5 Jl K.H. Mas Mansyur Kav.126, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/Domicile as stated in ID Card | : | Kencana Indah III blok J3/17 RT:006 RW:002 Kembangan, Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 021 – 29675123 |
| Jabatan/Position | : | Direktur Utama/President Director |

Menyatakan bahwa:

State that:

- | | |
|--|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements. |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum. | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with generally accepted accounting principles. |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | 3. a. All information contained in the consolidated financial statements its complete and correct; and
b. The consolidated financial statement do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts. |
| 4. Kami bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern dalam Grup. | 4. We are responsible for the Group's internal control system. |

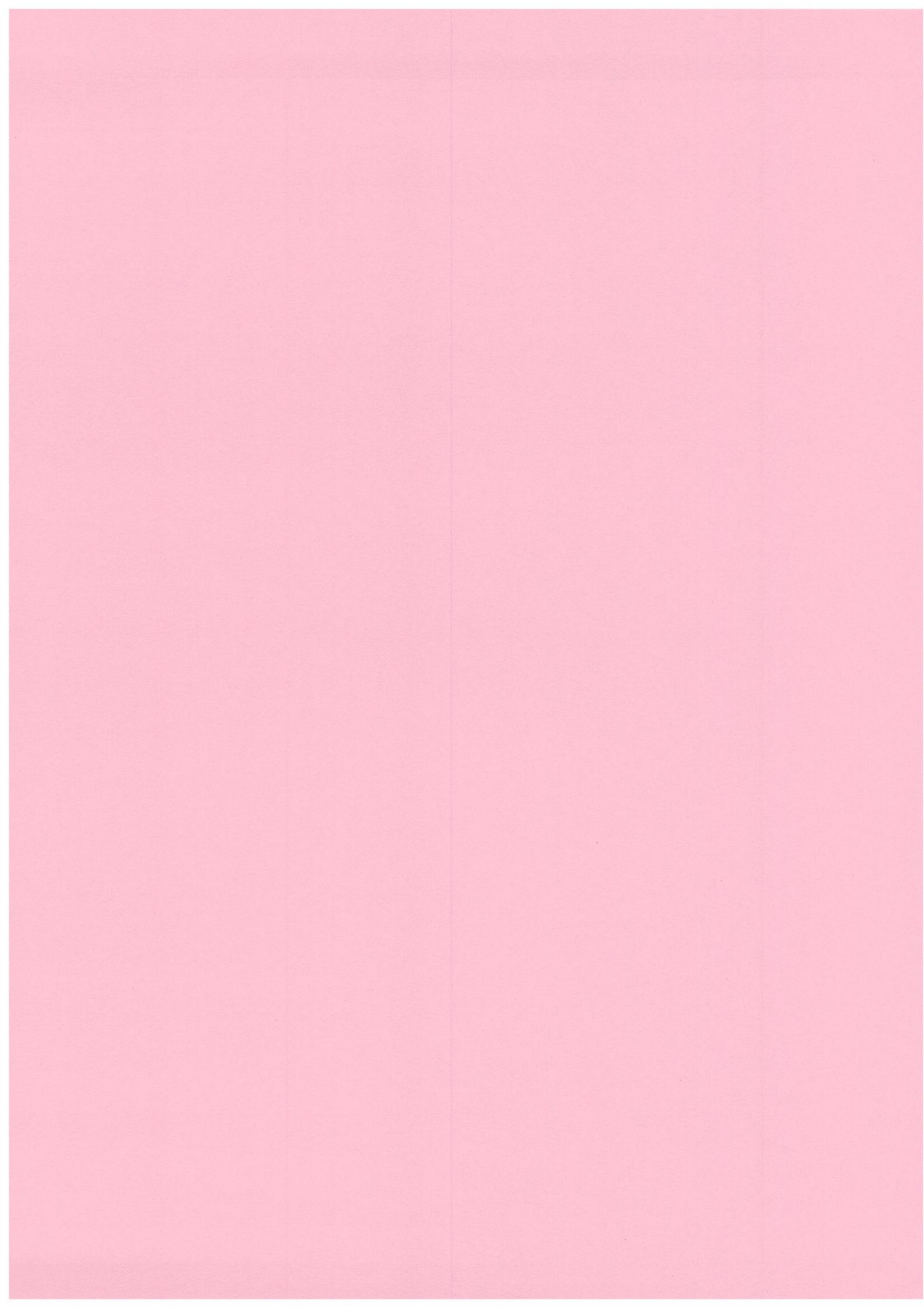
Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 22 Maret 2024/March 22, 2024



Darmadi Darmawangsa
Direktur Utama/President Director



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Ref.: 00066/2.0752/AU.1/05/1014-3/1/III/2024

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

*The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors***PT ERA GRAHAREALTY Tbk****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT ERA Graharealty Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

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

Basis Opini

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

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT ERA Graharealty Tbk ("the Company") and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements" paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial 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 konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

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

Pengakuan pendapatan

Grup mengakui pendapatan sebesar Rp28.793.867.081 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Akuntansi untuk pendapatan Grup masuk ke dalam PSAK 72 tentang "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan". Bagian signifikan atas pendapatan Grup adalah berasal dari pendapatan *Marketing and Technical Fee (MTF)* sebesar Rp14.613.940.081 atau sebesar 51% dari jumlah pendapatan Grup. Pendapatan tersebut diakui pada saat Grup memenuhi pelaksanaannya atau pada saat jasa diberikan kepada pelanggan.

PSAK 72 tentang "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", menyatakan bahwa entitas harus mengakui pendapatan yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran barang dan jasa tersebut.

Pengakuan pendapatan untuk pendapatan jasa adalah hal audit utama karena, berdasarkan penilaian risiko kami, terdapat pertimbangan dan estimasi yang meliputi penentuan harga transaksi, memastikan pengaturan rincian yang termasuk di dalam kontrak, menilai kepuasan kewajiban pelaksanaannya pada suatu titik waktu atau sepanjang waktu, kelengkapan dan ketepatan pengukuran untuk menyelesaikan masing-masing kewajiban pelaksanaannya.

Bagaimana audit kami merespon Hal Audit Utama

Prosedur audit kami untuk mengatasi risiko salah saji material yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan antara lain, sebagai berikut:

- Memperbarui pemahaman kami tentang kebijakan pengakuan pendapatan Perusahaan, proses pendapatan dan pengendalian atas pengakuan dan pengukuran pendapatan;

Key Audit Matters

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

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

Revenue recognition

The Group recognises revenue amounting to Rp28,793,867,081 for the year ended December 31, 2023. The accounting for the Group falls under PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers". The significant portion of the Group's revenues are from Marketing and Technical Fee (MTF) amounted to Rp14.613.940.081 or 51% from amount of the Group's revenues. Revenues from services are recognized when the Group satisfied its performance obligations or as the services are rendered to customers.

PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", states that the entity shall recognize revenue to depict the transfer of promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled in exchange for those goods or services.

Revenue recognition for service revenues is a key audit matter because, based on our risk assessment, there are critical judgments and estimates which include the determination of transaction price, ascertaining the arrangement details included in the contracts, assessing the satisfaction of the performance obligations at a point in time or over time, completeness and accuracy of measurement to complete the respective performance obligations.

How our audit addressed the Key Audit Matters

Our audit procedures to address the risk of material misstatement relating to revenue recognition on, among others, the following:

- *Updating our understanding of the Company's revenue recognition policy, revenue processes and controls over the recognition and measurement of revenues;*

- Menguji desain dan efektivitas operasi proses dan pengendalian Perusahaan atas pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, persetujuan dan dokumentasi, termasuk penerapan pengendalian umum yang mencatat transaksi pendapatan;
- Kami memperoleh rincian pendapatan dan membandingkan jumlahnya dengan pendapatan yang tercatat dalam laporan keuangan.
- Kami menguji sampel pendapatan ke dokumen pendukung yang relevan; dan
- Kami menilai kecukupan dan ketepatan penyajian, pengungkapan, dan kebijakan akuntansi sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".

Akuntansi atas kombinasi bisnis dari akuisisi PT ERA Pro Realty

Seperti yang dijelaskan dalam Catatan 5 atas laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan memperoleh kendali atas PT ERA Pro Realty. Grup mencatat akuisisi berdasarkan akuntansi kombinasi bisnis menggunakan metode akuisisi (lihat Catatan 3d atas laporan keuangan konsolidasian).

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") 22, "Kombinasi Bisnis", mengharuskan pengakuan aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih dengan nilai wajar pada tanggal akuisisi, dengan selisih lebih dari biaya akuisisi atas nilai wajar teridentifikasi diakui sebagai *goodwill*. Aset dan liabilitas diidentifikasi dan dinilai melalui alokasi harga perolehan ("AHP") dan menghasilkan *goodwill* sebesar Rp1.089 miliar pada tanggal 31 Desember 2023.

Kami mempertimbangkan bahwa kombinasi bisnis diatas sebagai hal audit utama, karena pelaksanaan AHP melibatkan asumsi signifikan yang diterapkan oleh manajemen.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Prosedur audit kami dalam menganalisis transaksi kombinasi bisnis antara lain:

- Kami meninjau dokumen terkait kombinasi bisnis untuk (a) menentukan apakah transaksi tersebut merupakan kombinasi bisnis, (b) mengidentifikasi pihak pengakuisisi, dan (c) menentukan tanggal akuisisi;
- Kami menilai kewajaran manajemen dalam menentukan aset yang diperoleh, liabilitas yang diambil alih, dan setiap kepentingan non-pengendali pihak diakuisisi;

- *Testing the design and operating effectiveness of the Company's processes and controls over revenue recognition under PSAK 72, Revenue from Contracts with Customers, approval and documentation, including the implemented general controls that record the revenue transaction;*
- *We obtained the details of revenues and compared the amount with the recorded revenues in the financial statements;*
- *We tested samples of service revenues to relevant supporting documents; and*
- *We assessed the adequacy and correctness of the presentation, disclosures and accounting policies in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers".*

Accounting for business combination from acquisition of PT ERA Pro Realty

As described in Note 5 to the consolidated financial statements, the Company's obtained control over PT ERA Pro Realty. The Group applying business combination accounting using the acquisition method (see Note 3d to the consolidated financial statements).

Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") 22, "Business Combinations", requires the identifiable assets acquired and liabilities assumed to be recognised at fair value at the date of acquisition, with the excess of the acquisition cost over the identified fair values to be recognised as goodwill. The assets and liabilities are identified and valued through a purchase price allocation ("PPA") and resulted in a goodwill of Rp1,089 billion as at 31 Desember 2023.

We considered the above business combination as a key audit matter as the PPA involved significant assumptions to be applied by management.

How our audit addressed the Key Audit Matters

Our audit procedures to assess business combination transaction included the following:

- *We reviewed documents relating to business combination to (a) determine whether the transaction is a business combination, (b) identify the acquirer, and (c) determine the date of acquisition;*
- *We assessed the reasonableness of the management in determining assets acquired and the liabilities assumed, and any non-controlling interest of the acquiree;*

- Kami memeriksa bahwa imbalan yang dialihkan diidentifikasi dan diukur dengan benar dengan membaca perjanjian kombinasi bisnis dan membandingkan jumlah tersebut dengan dokumen pendukung atas imbalan aktual yang dialihkan;
- Kami memeriksa bahwa selisih jumlah imbalan yang dialihkan terhadap nilai wajar aset bersih yang diakuisisi diakui dan diukur dengan benar;
- Kami mengevaluasi keselarasan kebijakan akuntansi Perusahaan dan Entitas yang diakuisisi sehubungan dengan kombinasi bisnis; dan
- Kami menilai kecukupan pengungkapan sesuai dengan PSAK 22, "Kombinasi Bisnis".

Informasi Lain

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

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

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

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

- *We checked that the consideration transferred is properly identified and measured by reading the documents relating to business combination and comparing the amount to supporting documents of the actual consideration transferred;*
- *We check that the difference in value of consideration transferred to the fair value of the net assets acquired is recognized and measured correctly;*
- *We evaluated the alignment of accounting policies of the Company and the acquired Entity in respect to the business combination; and*
- *We assessed the adequacy of the related disclosures in accordance with PSAK 22, "Business Combination".*

Other Information

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the Annual Report 2023 ("the Annual Report"). The Annual Report is expected to be made available to us after the date to this independent auditor's report.

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

In connection with our audit of the consolidated accompanying financial statements, our responsibility is to read the Annual Report when it becomes available and, in doing so, consider whether the Annual Report is materially inconsistent with the consolidated accompanying financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read 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 based on the applicable laws and regulations.

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

KANAKA PURADIREDJA SUHARTONO***Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements***

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

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group'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 Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan 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.

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

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.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated 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.



Aris Suryanta, Ak., CA, CPA

NRAP.: AP.1014

22 Maret 2024/March 22, 2024

Ref.: 00066/2.0752/AU.1/05/1014-3/1/III/2024

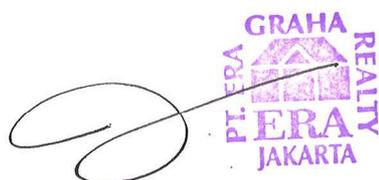


00066

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	3g, 6	31.001.411.447	30.056.999.568	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	7	2.662.197.249	1.638.690.838	Third parties - net of allowance for impairment losses
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	8	467.086.714	236.132.063	Advances and prepaid expenses
Jumlah aset lancar		34.130.695.410	31.931.822.469	Total current assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	3j, 9	6.021.692.030	6.122.223.990	Fixed assets - net of accumulated depreciation
Aset hak-guna, bersih setelah dikurangi akumulasi penyusutan	3p, 10	1.977.640.125	-	Right-of-use assets, net of accumulated depreciation
Aset pajak tangguhan	3o, 11b	1.337.121.720	1.034.478.500	Deferred tax assets
Goodwill	3d, 5	1.089.240.733	-	Goodwill
Jumlah aset tidak lancar		10.425.694.608	7.156.702.490	Total non-current assets
JUMLAH ASET		44.556.390.018	39.088.524.959	TOTAL ASSETS

**Darmadi Darmawangsa**

Direktur Utama/President Director

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				SHORT TERM LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	12	37.690.786	127.219.315	Third parties
Utang lain-lain	13	770.962.976	116.078.791	Other payables
Utang akrual	14	94.085.462	57.550.849	Accrued payables
Utang pajak	3o, 11a	662.068.141	1.294.031.284	Taxes payables
Pendapatan diterima dimuka	3m,15	671.342.748	671.342.748	Unearned revenue
Jaminan	16	881.577.500	596.440.000	Deposit
Jumlah liabilitas jangka pendek		3.117.727.613	2.862.662.987	Total short-term liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG TERM LIABILITIES
Pendapatan diterima dimuka	3m,15	1.129.585.016	1.481.063.613	Unearned revenue
Liabilitas imbalan pasca kerja	3n, 17	5.577.826.000	4.202.175.000	Post-employment benefit liabilities
Jumlah liabilitas jangka panjang		6.707.411.016	5.683.238.613	Total long-term liabilities
JUMLAH LIABILITAS		9.825.138.629	8.545.901.600	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal				Share capital - par value
Rp10 per lembar saham pada tanggal				Rp10 per share as of
31 Desember 2023 dan 2022				December 31, 2023 and 2022
Modal dasar -				Share authorized -
3.610.000.000 saham pada tanggal				3.610.000.000 shares as of
31 Desember 2023 dan 2022				December 31, 2023 and 2022
Modal ditempatkan dan disetor penuh -				Issued and fully paid up capital -
949.868.500 saham pada tanggal				949,868,500 shares as of
31 Desember 2023 dan 2022	18	9.498.685.000	9.498.685.000	December 31, 2023 and 2022
Tambahan modal disetor	19	21.680.872.247	21.680.872.247	Additional paid-in capital
Saldo laba (rugi)	20	2.151.572.295	(809.159.448)	Retained earning (loss)
Pendapatan komprehensif lain	21	116.578.020	172.225.560	Other comprehensive income
JUMLAH EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK		33.447.707.562	30.542.623.359	TOTAL EQUITY ATTRIBUTABLE TO THE OWNER OF THE PARENT ENTITY
Kepentingan non-pengendali	5	1.283.543.827	-	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS		34.731.251.389	30.542.623.359	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		44.556.390.018	39.088.524.959	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY



PT ERA GRAHA REALTY
ERA
JAKARTA

Darmadi Darmawangsa
Direktur Utama/President Director

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
PENDAPATAN	3l, 22	28.793.867.081	26.000.934.247	REVENUES
BEBAN LANGSUNG	3l, 23	(7.635.505.509)	(5.094.675.091)	DIRECT COSTS
LABA KOTOR		21.158.361.572	20.906.259.155	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban umum dan administrasi	3l, 24	(18.172.312.875)	(15.729.088.752)	General and administrative expenses
LABA OPERASI		2.986.048.697	5.177.170.403	OPERATING PROFIT
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan bunga	25	675.168.822	463.170.911	Interest income
Beban keuangan	25	-	(3.342.936)	Finance expenses
Laba atas pelepasan aset tetap	10, 25	-	91.891.892	Gain on disposal of fixed assets
Lain-lain - bersih	25	287.287.258	398.938.083	Others - net
Jumlah pendapatan (beban) lain-lain		962.456.080	950.657.950	Total other income (expenses)
LABA SEBELUM PAJAK		3.948.504.777	6.127.828.353	PROFIT BEFORE TAX
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)
Pajak kini	3o, 11b	(1.382.556.903)	(1.775.191.834)	Current tax
Pajak tangguhan	3o, 11b	286.947.760	363.931.260	Deferred tax
JUMLAH LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		2.852.895.634	4.716.567.779	TOTAL NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				Items that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	17	(71.343.000)	54.956.000	Remeasurement of post-employment benefits
Pajak tangguhan	3m, 17	15.695.460	(12.090.320)	Deferred tax
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN		(55.647.540)	42.865.680	OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		2.797.248.094	4.759.433.459	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Jumlah laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total income (loss) for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		2.960.731.743	4.716.567.779	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali		(107.836.109)	-	Non-controlling interests
JUMLAH		2.852.895.634	4.716.567.779	TOTAL
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income (loss) for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		2.905.084.203	4.759.433.459	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali		(107.836.109)	-	Non-controlling interests
JUMLAH		2.797.248.094	4.759.433.459	TOTAL
Laba per saham	3q, 25	3,35	5,10	Earnings per share

Darmadi Darmawangsa

Direktur Utama/President Director

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

Notes to the financial statement form an integral part of financial statement

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity				Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid up share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Saldo laba (rugi)/ Retained earning (loss)	Pendapatan komprehensif lain/ Other comprehensive income				
Saldo pada tanggal 1 Januari 2022	9.498.685.000	21.680.872.247	(5.525.727.227)	129.359.880	25.783.189.900	-	25.783.189.900	Balance as of January 1, 2022
Laba tahun berjalan	-	-	4.716.567.779	-	4.716.567.779	-	4.716.567.779	Profit for current year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	42.865.680	42.865.680	-	42.865.680	Other comprehensive income for current year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	9.498.685.000	21.680.872.247	(809.159.448)	172.225.560	30.542.623.359	-	30.542.623.359	Balance as of December 31, 2022
Kepentingan non-pengendali yang diperoleh dari kombinasi bisnis	5	-	-	-	-	1.391.379.936	1.391.379.936	Non-controlling interest arising on business combination
Laba tahun berjalan	20	-	2.960.731.743	-	2.960.731.743	(107.836.109)	2.852.895.634	Profit for current year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	(55.647.540)	(55.647.540)	-	(55.647.540)	Other comprehensive income for current year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	9.498.685.000	21.680.872.247	2.151.572.295	116.578.020	33.447.707.562	1.283.543.827	34.731.251.389	Balance as of December 31, 2023

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas pelanggan		27.704.019.573	23.794.545.492	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban usaha		(16.582.381.439)	(11.975.626.591)	Payments to suppliers and operating expenses
Pembayaran kepada karyawan		(8.006.980.910)	(7.417.373.346)	Payments to employees
Kas bersih diperoleh dari operasi		3.114.657.224	4.401.545.556	Net cash generated from operating
Penerimaan bunga	25	675.168.822	463.170.911	Interest income
Pembayaran bunga pinjaman		-	(3.342.936)	Interest loan paid
Pembayaran pajak penghasilan		(745.679.615)	(359.967.406)	Income tax paid
Penerimaan kas lainnya		684.234.236	581.759.522	Other cash receipts
Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi		3.728.380.667	5.083.165.647	Net cash generated from operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	9	(850.698.153)	(251.725.544)	Acquisition of fixed assets
Perolehan aset hak guna	10	(2.130.576.000)	-	Acquisition of right-of-use assets
Penerimaan dari pelepasan aset tetap	9	-	91.891.892	Proceeds from disposal of fixed assets
Akuisisi entitas anak setelah dikurangi kas yang diperoleh	5	197.305.366	-	Acquisition of subsidiaries net off cash acquired
Kas bersih (digunakan untuk) aktivitas investasi		(2.783.968.787)	(159.833.653)	Net cash (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran pinjaman bank		-	(183.523.725)	Payments of bank loan
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		-	(183.523.725)	Net cash generated from (used in) financing activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		944.411.880	4.739.808.269	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		30.056.999.568	25.317.191.299	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	6	31.001.411.447	30.056.999.568	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT ENDING OF THE YEAR

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Grup dan informasi lainnya

PT Era Graharealty ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris Gde Kertayasa, S.H. No. 41 tanggal 5 Juli 1991, di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. 02-5477.HT.01.01.TH.91 tanggal 5 Oktober 1991, dan diumumkan dalam Berita Negara No. 97 tanggal 3 Desember 1991, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 4574.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Rini Yulianti, S.H., No. 22 tanggal 10 Juni 2022 mengenai perubahan Anggaran Dasar Perusahaan dalam rangka proses penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-0248380 tanggal 10 Juni 2022.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang sewa guna usaha tanpa hak opsi dan real estate. Saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah bergerak di bidang penjualan franchise real estate (property brokerage) dengan merk "ERA".

Perusahaan berdomisili di Jakarta, TCC Batavia Tower One, Lantai 8, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126.

Perusahaan memulai kegiatan operasinya pada tahun 1992.

APAC 2 Investment Pte Ltd dan Morgan Stanley masing-masing merupakan entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan.

Perusahaan dan entitas anak selanjutnya disebut sebagai "Grup".

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Dewan Komisaris	
Komisaris Utama :	Susan Widjayawati
Komisaris Independen :	Tjio Yafet Kristanto
Dewan Direksi	
Direktur Utama :	Darmadi Darmawangsa
Direktur :	Aan Andriani Sutrisno
Komite audit	
Ketua :	Tjio Yafet Kristanto
Anggota :	Nurharyanto
Anggota :	Julius Jurianto
Sekretaris Perusahaan :	Edwar
Audit internal :	Setiya Wahyuni Tanuwidjaja

Personel manajemen kunci Grup adalah orang-orang yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Grup. Seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi dianggap sebagai manajemen kunci Grup.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki masing-masing sejumlah 31 dan 22 orang karyawan.

1. GENERAL

a. the Group's establishment and others information

PT Era Graharealty (the "Company") was established based on Notarial Deed of Notary Gde Kertayasa, S.H. No. 41 dated July 5, 1991 in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. 02-5477.HT.01.01.TH.91 dated October 5, 1991, and had been published to the State Gazette No. 97 dated December 3, 1991, Additional State Gazette of the Republic of Indonesia No. 4574.

The Company's Articles of Association have been amended several time, most recently based on Notarial Deed of Rini Julianti, S.H., No. 22 dated June 10, 2022 concerning the changes of the Company's Article of Association in order to process Initial Public Offering. Those changes have been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in His Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0248380 dated June 10, 2022.

In accordance with article 3 of the Perusahaan's Articles of Association, the intent and purpose of the Company is to conduct business in the leasing without option rights and real estate. Currently the Company's main business is engaged in sale of real estate franchises (property brokerage) with brand "ERA".

The Company is domiciled in Jakarta, TCC Batavia Tower One, 8th floor, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126.

The Company started its commercial operations in 1992.

APAC 2 Investment Pte Ltd and Morgan Stanley, are the parent entity and the ultimate parent entity of the Company, respectively.

The Company and subsidiaries are collectively referred herein after as the "Group".

b. Board of Commisioners and Directors, and Employee

The Company composition of the Board of Commissioners and Directors is as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Board of Commissioners		
Susan Widjayawati :	Susan Widjayawati :	President Commissioner
Bernardino Moningka Vega. Jr :	Bernardino Moningka Vega. Jr :	Independent Commissioner
Board of Directors		
Darmadi Darmawangsa :	Darmadi Darmawangsa :	President Director
Aan Andriani Sutrisno :	Aan Andriani Sutrisno :	Director
Audit Committee		
Bernardino Moningka Vega. Jr :	Bernardino Moningka Vega. Jr :	Chairman
Nurharyanto :	Nurharyanto :	Member
Julius Jurianto :	Julius Jurianto :	Member
Edwar :	Edwar :	Corporate Secretary
Setiya Wahyuni Tanuwidjaja :	Setiya Wahyuni Tanuwidjaja :	Internal audit

Key management personnel of the Group are those people who have the authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Group. All members of the Boards of Commissioners and Directors are considered as key management personnel of the Group.

As of December 31, 2023 and 2022, the Group has a total 31 and 22 employees, respectively.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

c. Entitas anak

Informasi mengenai entitas anak yang dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Bidang usaha/ Business activities	Tahun beroperasi komersial/ Year of commercial operations	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
				31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022 December 31, 2022	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022 December 31, 2022
PT Era Pro Realty	Kalimantan	Properti/ Property	2020	50,82%	-	3.393.957.898	-

PT Era Pro Realty ("EPR")

PT Era Pro Realty didirikan berdasarkan akta No. 81 tanggal 23 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Stella Tommy, S.H., Mkn. berkedudukan di Kota Pontianak, modal dasar EPR berjumlah Rp200.000.000 terbagi atas 200 lembar saham masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000, dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebanyak Rp50.000.000. Akta pendirian telah mendapat persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0004574.AH.01.01 tanggal 24 Januari 2020.

d. Penawaran umum perdana

Berdasarkan Surat Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. S-82/D.04/2021 tanggal 16 Juni 2021, Pernyataan Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana telah dinyatakan efektif. Pada tanggal 30 Juni 2021, Perusahaan telah mencatatkan 47.368.500 lembar sahamnya dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai penawaran sebesar Rp120 per saham di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan mencatat tambahan modal disetor pada laporan posisi keuangan sejumlah Rp4.654.557.247 (setelah dikurangi biaya emisi saham sebesar Rp1.029.662.753) dari hasil Penawaran Umum Perdana saham.

e. Penerbitan laporan keuangan

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan pada tanggal 22 Maret 2024.

2. PENERAPAN BARU DAN REVISI PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")

Standar akuntansi revisian berikut, yang relevan untuk Grup, berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023 dan tidak memiliki pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup:

- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan".
- Amandemen PSAK 16 "Aset Tetap".
- Amandemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan".
- Amandemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan".

Standar akuntansi revisian berikut yang telah diterbitkan dan relevan untuk Grup berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 dan belum diterapkan secara dini oleh Grup:

- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan".
- Amandemen PSAK 73 "Sewa".

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar, amandemen, dan interpretasi ini terhadap laporan keuangan.

Mulai tanggal 1 Januari 2024, referensi penomoran terhadap masing-masing PSAK dan ISAK telah diubah sebagaimana diumumkan oleh DSAK-IAI.

1. GENERAL (continued)

c. Subsidiaries

Information of subsidiary which consolidated into the Company's financial statements are as follows:

PT Era Pro Realty ("EPR")

PT Era Pro Realty was established based on deed no. 81 dated January 23, 2020 made before Notary Stella Tommy, S.H., Mkn. domiciled in Pontianak, EPR authorized capital amounted to Rp200,000,000 divided into 200 shares each with a nominal value of IDR 1,000,000, of which the authorized capital has been issued and fully paid up to Rp50,000,000. The deed of establishment has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-0004574.AH.01.11 dated January 24, 2020.

d. Initial public offering

Based on Letter No. S-82/D.04/2021 dated June 16, 2021 of the Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), the Company Registration Statement on its Initial Public Offering of shares was declared effective. On June 30, 2021, the Company had listed 47,368,500 out of its issued and fully paid shares with subscription price at Rp120 per share on the Indonesia Stock Exchange. The Company recorded additional paid-in capital in the statement of financial position amounting to Rp4,654,557,247 (after net-off with issuance cost totalling Rp1,029,662,753) from the proceeds of the Initial Public Offering.

e. Issuance of financial statements

The financial statements have been authorized for issuance by the Director of the Company, as the party who is responsible for the preparation and completion of the financial statements on March 22, 2024.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("SFAS") AND INTERPRETATIONS OF STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("ISFAS")

The following revised accounting standards, which are relevant to the Grup, are effective from January 1, 2023 and do not result in material impact to the Grup's consolidated financial statements:

- Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements".
- Amendment to PSAK 16 "Fixed Asset".
- Amendment to PSAK 25 "Accounting Policies, Changes In Accounting Estimates and Errors".
- Amendment to PSAK 46 "Income Tax".

The following revised accounting standards issued and relevant to the Grup are effective from January 1, 2024 and have not been early adopted by the Grup:

- Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements".
- Amendment to PSAK 73 "Leases".

As of the issuance date of the financial statements, management is still evaluating the effect of these standard, amendments, and interpretations on the financial statements.

Starting January 1, 2024, the references to each PSAK and ISAK have been changed as announced by DSAK-IAI.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan secara wajar 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 (DSAS-IAI) serta peraturan regulator Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan No. VIII.G.7 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau Perusahaan publik. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh periode yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

b. Dasar penyusunan laporan keuangan

Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali laporan arus kas adalah dasar akrual. Laporan keuangan tersebut disusun dengan prinsip kesinambungan usaha (*going concern*) dan berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Perlu dicatat bahwa estimasi akuntansi dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan 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 dimana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam catatan 4.

c. Prinsip-prinsip konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan.

Laporan keuangan Entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Entitas-entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui entitas-entitas anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas.

Secara spesifik, Perusahaan mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Perusahaan memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statements of compliance

The financial statements have been prepared and presented fairly in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations to Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants Association (DSAK-IAI) and the Islamic Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants Association (DSAS-IAI) and Capital Market regulatory provisions including Regulations No. VIII.G.7 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company. These policies have been consistently applied to all period presented, unless otherwise stated.

b. Basis of preparation of the financial statements

The preparation of the financial statements, except for the statements of cash flows, is the accrual basis. The financial statements are prepared on the basis of a going concern and are based on historical cost, except for certain accounts which are measured on the basis of other measurements as described in the respective accounting policies.

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

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Group.

It should be noted that accounting estimates and assumptions used in the preparation of the financial statements 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 statement are disclosed in note 4.

c. Principles of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the consolidated financial statements of the Perusahaan and entities in which the Perusahaan has the ability to directly or indirectly exercise control.

The financial statements of the Subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Parent Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date when such control ceases. Control is presumed to exist if the Company owns, directly or indirectly through subsidiaries, more than half of the voting power of an entity.

Specifically, the Company controls an investee if and only if the Company has:

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Perusahaan dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

- Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- Hak suara dan hak suara potensial Perusahaan.

Perusahaan menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Perusahaan kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Perusahaan dan pada kepentingan non pengendali ("KNP"), walaupun hasil di kepentingan non pengendali mempunyai saldo defisit.

Transaksi antar Perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

Transaksi dengan kepentingan non pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisisi atas nilai tercatat aset neto entitas anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan kepentingan non pengendali juga dicatat pada ekuitas.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Perusahaan kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Perusahaan:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Perusahaan akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset bersih dari Entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

c. Principles of consolidation (continued)

When the Company has less than a majority of the voting or similar right of an investee, the Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement with the other vote holders of the investee.
- Rights arising from other contractual arrangements.
- The Company's voting rights and potential voting rights.

The Company re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiaries begins when the Company obtains control over the subsidiaries and ceases when the Company loses control of the subsidiaries. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date the Company ceases to control the subsidiaries.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (OCI) are attributed to the equity holders of the parent of the Company and to the non-controlling interest ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance.

Inter-Company transactions, balances and unrealized gains and losses on transactions between Group companies are eliminated. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are also eliminated in full on consolidation.

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

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiaries is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

A change in the ownership interest of a subsidiaries, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Perusahaan loses control over a subsidiaries, it:

- derecognizes the assets (including *goodwill*) and liabilities of the Subsidiaries;
- derecognizes the carrying amount of any NCI;
- derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
- recognizes the fair value of the consideration received;
- recognizes the fair value of any investment retained;
- recognizes any surplus or deficit in profit or loss; and
- reclassifies the parent's share of components previously recognized in OCI to profit or loss or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Company had directly disposed of the related assets or liabilities.

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the Subsidiaries not attributable directly or indirectly to the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owner of the parent entity.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)****d. Kombinasi bisnis dan goodwill**

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Grup memilih apakah mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban administrasi.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, Grup mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan.

Setiap imbalan kontinjensi yang akan ditransfer oleh Perusahaan pengakuisisi akan diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya adalah diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yaitu instrumen keuangan dan dalam lingkup PSAK 71: Instrumen Keuangan, diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 71. Imbalan kontinjensi lain yang tidak termasuk dalam PSAK 71 diukur sebesar nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan dengan perubahan nilai wajar yang diakui pada laba rugi.

Goodwill awalnya diukur dengan biaya perolehan (menjadi kelebihan agregat dari pertimbangan yang ditransfer dan jumlah yang diakui untuk KNP dan kepentingan sebelumnya yang dimiliki atas aset dan liabilitas yang dapat diidentifikasi). Jika nilai wajar aset bersih yang diakuisisi melebihi pertimbangan agregat yang ditransfer, Grup akan menilai ulang apakah telah mengidentifikasi dengan benar semua aset yang diperoleh dan semua liabilitas diasumsikan dan menelaah prosedur yang digunakan untuk mengukur jumlah yang akan diakui pada tanggal akuisisi. Jika penilaian kembali tersebut masih menghasilkan selisih antara nilai wajar aktiva bersih yang diperoleh dengan pertimbangan agregat yang ditransfer, maka keuntungan tersebut diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan terhadap bagian dari UPK yang ditahan.

e. Transaksi dan saldo mata uang asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal pelaporan keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif periode berjalan.

Keuntungan dan kerugian dari selisih kurs yang timbul dari transaksi dalam mata uang asing dan penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing ke mata uang Rupiah dibebankan pada laba rugi periode berjalan.

d. Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value, and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether it measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are directly expensed and included in administrative expenses.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date. If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration classified as equity is not remeasured and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and within the scope of PSAK 71: Financial Instruments is measured at fair value with the changes in fair value recognized in the statement of profit or loss in accordance with PSAK 71. Other contingent consideration that is not within the scope of PSAK 71 is measured at fair value at each reporting date with changes in fair value recognized in profit or loss.

Goodwill is initially measured at cost (being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI and any previous interest held over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed). If the fair value of the net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred, the Group re-assesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and reviews the procedures used to measure the amounts to be recognized at the acquisition date. If the re-assessment still results in an excess of the fair value of net assets acquired over the aggregate consideration transferred, then the gain is recognized in profit or loss.

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

Where goodwill has been allocated to a CGU and part of the operations within that CGU is disposed of the goodwill associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in these circumstances is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the CGU retained.

e. Foreign currency transactions and balances

Transactions involving foreign currencies are recorded in Rupiah at the rates of exchanges prevailing at the time the transactions are made. At the financial reporting dates, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchanges prevailing at the last banking transactions date of the years, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to the current period statements of comprehensive income.

Exchanges gains and losses arising on foreign currency transactions and on the translation of foreign currency monetary assets and liabilities into Rupiah are recognized in the current period profit or loss.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Transaksi dan saldo mata uang asing (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai tukar yang digunakan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Dolar Australia (AUD)	10.565,38	10.580,68	Australian Dollar (AUD)
Euro (EUR)	17.139,52	16.712,63	Euro (EUR)
Dolar Hongkong (HKD)	1.972,71	2.018,57	Dollar Hongkong (HKD)
Yen Jepang (JPY)	109,55	117,57	Japanese Yen (JPY)
Korean Won (KRW)	11,97	12,42	Korean Won (KRW)
Ringgit Malaysia (MYR)	3.342,23	3.556,25	Malaysian Ringgit (MYR)
Dolar Singapura (SGD)	11.711,64	11.659,08	Singapore Dollar (SGD)
Bath Thailand (THB)	451,89	454,53	Baht Thailand (THB)
Dolar Amerika Serikat (USD)	15.416,00	15.731,00	United States Dollar (USD)
Vietnam Dong (VND)	0,64	0,67	Vietnam Dong (VND)

f. Transaksi dengan pihak berelasi

Grup menerapkan PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

- a) Orang atau anggota keluarga terdekatnya berelasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut :
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama terhadap entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor; atau
 - iii. personal manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor.
- b) Satu 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 terkait dengan entitas lain);
 - ii. suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama bagi entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, dimana 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 suatu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor;
 - vi. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam butir (a);
 - vii. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

g. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri atas kas dan bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 bulan atau kurang sejak saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atas utang dan pinjaman lainnya dan tidak dibatasi penggunaannya.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Foreign currency transactions and balances (continued)

The exchanges rates used as of December 31, 2023 and 2022 were as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Dolar Australia (AUD)	10.565,38	10.580,68	Australian Dollar (AUD)
Euro (EUR)	17.139,52	16.712,63	Euro (EUR)
Dolar Hongkong (HKD)	1.972,71	2.018,57	Dollar Hongkong (HKD)
Yen Jepang (JPY)	109,55	117,57	Japanese Yen (JPY)
Korean Won (KRW)	11,97	12,42	Korean Won (KRW)
Ringgit Malaysia (MYR)	3.342,23	3.556,25	Malaysian Ringgit (MYR)
Dolar Singapura (SGD)	11.711,64	11.659,08	Singapore Dollar (SGD)
Bath Thailand (THB)	451,89	454,53	Baht Thailand (THB)
Dolar Amerika Serikat (USD)	15.416,00	15.731,00	United States Dollar (USD)
Vietnam Dong (VND)	0,64	0,67	Vietnam Dong (VND)

f. Related parties transactions

The Group adopted PSAK 7, "Related Party Disclosures". A related party is a person or entity that is related to the Group:

- a) The person or immediate family member is related to the reporting entity if the person:
 - i. have control or joint control over the reporting entity;
 - ii. have significant influence over the reporting entity; or
 - iii. personal key management of the reporting entity or the reporting entity.
- b) An entity related to the reporting entity if it meets one of the following:
 - i. the entity and the reporting entity are members of the same business group (the meaning of parent entity, subsidiary and subsequent subsidiary in relation to another entity);
 - ii. an entity is an associate or joint entity for another entity (or an associate or joint venture entity that is a member of a business group, in which the other entity is a member);
 - iii. both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. an entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate entity of the third entity;
 - v. the entity is a post-employment benefit plan for the benefits of a reporting entity or entity associated with the reporting entity;
 - vi. entities controlled or jointly controlled by persons identified in point (a);
 - vii. an entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate entity of the third entity.

Transactions with related parties are carried out with conditions equivalent to those applicable in reasonable transactions, are disclosed in the notes to the financial statements.

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks and short-term deposits with an original maturity of 3 months or less at the time of placements not pledged as collateral to loans and other borrowing and are not restricted.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan kenaikan nilai aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lainnya.

Grup melakukan penerapan PSAK 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Dengan demikian, kebijakan akuntansi yang berlaku untuk periode pelaporan ini adalah sebagai berikut:

Aset keuanganKlasifikasi

Grup mengklasifikasi aset keuangan menjadi dua kategori berikut:

- a. Diukur pada nilai wajar, melalui penghasilan komprehensif lain atau melalui laba rugi; dan
- b. Diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Klasifikasi tersebut berdasarkan model bisnis manajemen dan karakteristik arus kas kontraktual. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan pada saat awal pengakuan.

Aset keuangan Grup yang diukur dengan biaya diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, dan piutang lain-lain pada laporan posisi keuangan.

Investasi pada instrumen ekuitas Grup diukur pada nilai wajar dan diakui pada laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran dan pengakuan

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang lazim (reguler) diakui pada tanggal perdagangan - tanggal dimana Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Investasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi untuk seluruh aset keuangan yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi pada awalnya dicatat sebesar nilai wajar dan biaya transaksinya dibebankan pada laba rugi.

Selisih bersih yang timbul dari perubahan nilai wajar kategori "aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi" dan pendapatan bunga aset keuangan tersebut disajikan pada laba rugi dalam "penghasilan keuangan" dalam periode terjadinya.

Instrumen keuangan disalinghapus

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

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

h. Financial instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

The Group has applied PSAK 71, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting. therefore, accounting policies applied for current reporting period are as follows:

Financial assetsClassification

The Group classifies its financial assets into the following categories:

- a. Measured at fair value, either through other comprehensive income or through profit or loss; and
- b. Measured at amortised cost.

The classification is based on the management's business model and their contractual cash flows characteristics. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition.

The Group's financial assets at amortised cost comprise cash and cash equivalent, trade receivables, and other receivables in the statements of financial position.

The Group's investment in equity instruments are measured at fair value and recognised in profit or loss.

Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Recognition and measurement

Regular purchases and sale of financial assets are recognised on the trade date - the date on which the Group commits to purchase or sell the asset.

Investments are initially recognised at fair value plus the transaction costs for all financial assets not carried at fair value through profit or loss.

Financial assets carried at fair value through profit or loss are initially recognised at fair value, and transaction costs are expensed in profit or loss.

Net differences arising from changes in the fair value of the "financial assets at fair value through profit or loss" and interest income category are presented in profit or loss within "finance income" in the period in which they arise.

Offsetting financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default in solvency or bankruptcy of the Group or the counterparty.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)****h. Instrumen keuangan (lanjutan)****h. Financial instruments (continued)****Aset keuangan****Financial assets**Penurunan nilai aset keuanganImpairment of financial assets

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan telah mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai terjadi hanya jika terdapat bukti objektif bahwa penurunan nilai merupakan akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset (peristiwa kerugian) dan peristiwa kerugian (atau peristiwa-peristiwa) tersebut memiliki dampak pada estimasi arus kas masa datang atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired. A financial asset or a group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred only if there is objective evidence of impairment as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the asset (a loss event) and that loss event (or events) has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or group of financial assets that can be reliably estimated.

Liabilitas keuangan**Financial liabilities**

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi, atau nilai wajar melalui laba rugi. Sebuah liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai nilai wajar melalui laba rugi apabila dimiliki untuk dijual, merupakan derivatif, atau pada saat pengakuan awal ditetapkan demikian.

Financial liabilities are classified as either measured at amortized cost, or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative, or it is designated as such on initial recognition.

Utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, liabilitas sewa pembiayaan, utang bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Trade and other payables, accrued expenses, lease liabilities, bank loans and other borrowings, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Penghentian pengakuan liabilitas keuanganDerecognition of financial liabilities

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Grup juga menghentikan pengakuan liabilitas ketika persyaratannya diubah dan arus kas dari liabilitas modifikasinya berbeda secara substansial, di mana dengan liabilitas keuangan yang baru, berdasarkan persyaratan yang diubah diakui pada nilai wajar.

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged, cancelled, or otherwise extinguished. The Group also derecognizes a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability, based on the modified terms, is recognized at fair value.

Pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan, selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan (termasuk aset non-kas yang ditransfer atau liabilitas yang diambil) diakui dalam laba rugi.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognized in profit or loss.

i. Biaya dibayar dimuka**i. Prepaid expenses**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

j. Aset tetap**j. Fixed assets**

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada jumlah tercatat aset terkait bila besar kemungkinan bagi Grup manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset terkait.

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the assets to their working condition and to the location where they are intended to be used. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in the statement of profit or loss and comprehensive income as incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group, and is depreciated over the remaining useful lives of the related asset.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

j. Aset tetap (lanjutan)

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset-aset tersebut sebagai berikut:

	Tahun/ Years	Persentase/ Percentage	
Bangunan	20	5%	Building
Peralatan kantor	5	20%	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	5	20%	Office equipments
Komputer	5	20%	Computers
Kendaraan	5	20%	Vehicles

Penyusutan tidak dihentikan meskipun aset tidak digunakan atau dihentikan penggunaannya, kecuali telah habis disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir periode laporan dan pengaruh dari setiap perubahan tersebut dicatat sebagai perubahan estimasi akuntansi yang diakui secara prospektif.

Jumlah tercatat komponen dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat sudah tidak ada lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan maupun pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto dan jumlah tercatatnya) dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Aset tetap dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan, termasuk, jika ada, kapitalisasi beban bunga atas pinjaman dan biaya lainnya yang terjadi sehubungan dengan pembiayaan aset tetap dalam pembangunan tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan direklasifikasi ke akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat pembangunan selesai dan aset tersebut telah siap untuk dipergunakan. Aset tetap dalam penyelesaian tidak disusutkan karena belum tersedia untuk digunakan.

k. Penurunan nilai aset non keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, manajemen menilai apakah terdapat indikasi suatu aset nonkeuangan mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset atau UPK lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya.

Sedangkan dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, Grup memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Dalam hal ini, Grup dapat menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar aset.

Apabila jumlah tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan jumlah tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi.

j. Fixed assets (continued)

Depreciation of fixed assets begins when the assets are available for use and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/ Years	Persentase/ Percentage	
Bangunan	20	5%	Building
Peralatan kantor	5	20%	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	5	20%	Office equipments
Komputer	5	20%	Computers
Kendaraan	5	20%	Vehicles

Depreciation does not cease when the asset becomes idle or is retired from active use unless the asset is fully depreciated.

The estimated useful lives, residual value and depreciation method of fixed assets are reviewed at the end of each reporting period with the effect of any changes accounted for as change in accounting estimates which recognize on a prospective basis.

The carrying amount of 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 the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is directly included in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the item is derecognized.

Assets under construction are stated at cost, including, if any, capitalized borrowing costs and other charges incurred in connection with the financing of the said asset construction. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate fixed assets account when the construction is completed and the asset is ready for its intended use. Assets under construction are not depreciated as these are not yet available for use.

k. Impairment of non-financial assets

At each reporting date, management assesses whether there is an indication of a non-financial asset may be impaired. If such indication exists, the Group makes an estimate of recoverable amount of the asset.

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In determining fair value less costs to sell, the Group takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the assets in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the assets in its highest and best use. The Group might use appropriate valuation technique to determine the fair value of assets.

If the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Impairment loss is recognized in profit or loss.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Pengakuan pendapatan dan beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Pendapatan diakui pada saat pelanggan menerima dan mengkonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

Penerapan standar ini tidak mempengaruhi pengakuan pendapatan Grup.

Pendapatan waralaba member broker

Penghasilan dari member broker (*franchise fee*) diakui dengan dasar akrual pada saat jasa diberikan. Imbalan waralaba yang dibebankan atas hak berkelanjutan dalam perjanjian, atau jasa lain yang disediakan selama periode perjanjian, diakui sebagai pendapatan pada saat jasa tersebut disediakan atau hak tersebut digunakan.

Royalty dan marketing and technical fee (MTF)

Penghasilan dari *royalty dan marketing and technical (MTF) fee* merupakan pendapatan yang diperoleh berdasarkan persentase tertentu dari penjualan properti yang diakui dengan dasar akrual sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan pada saat terjadinya penjualan dari member broker.

Pendapatan iuran tahunan keanggotaan

Merupakan penghasilan dari iuran tahunan keanggotaan member broker yang diakui secara akrual sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan berdasarkan periode keanggotaan.

Pendapatan komisi

Pendapatan dari komisi merupakan pendapatan yang terkait dengan jasa agensi penjualan properti yang dilakukan secara langsung oleh Grup.

m. Pendapatan diterima dimuka

Pendapatan dari pelanggan yang belum menjadi hak Grup dicatat sebagai pendapatan diterima dimuka.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

I. Revenue and expense recognition

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. Identify contracts with customers with certain criteria as follows:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.
3. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.
5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

Revenue is recognised when the customer has received and consumed benefit from the services.

Expenses are recognised as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.

The implementation of this standard doesn't affects the Group's recognition of revenue.

Member broker franchise fee revenue

Income from member brokers (*franchise fees*) is recognized on an accrual basis at the time the service is provided. Franchise fees that are charged for continuing rights in the agreement, or other services provided during the agreement period, are recognized as income when the services are provided or the rights are used.

Royalty and marketing and technical fee (MTF)

Income from royalties and marketing and technical (MTF) fees represents income earned based on a certain percentage of the sale of the property that are recognized on an accrual basis in accordance with the substance of the relevant agreement at the time of sale from member broker.

Annual fee

Represents the annual fee income from membership of a broker member that is recognized on accrual basis in accordance with the substance of the relevant agreement based on the membership period.

Commission fee

Commission fee is income related to property sales agency services that are carried out directly by the Group.

m. Unearned revenue

Revenue from customers that are not yet entitled of the Group are recognised as unearned revenue.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

n. Imbalan kerja

n. Employment benefits

Imbalan kerja jangka pendekShort-term employee benefits

Imbalan kerja jangka pendek meliputi upah, gaji, iuran jaminan sosial, bonus dan imbalan nonmoneter lainnya diakui sebagai biaya dalam periode jasa diberikan. Imbalan jangka pendek dihitung sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek pekerja pada periode jasa terkait.

Short-term employee benefits include wages, salaries, social security contributions, bonuses and other nonmonetary benefits recognized as fees in the period of services rendered. Short-term returns are calculated at the undersigned amount of the employee's short-term employee benefits in the related service period.

Imbalan pasca kerjaPost-employment benefits

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No.11/2020 dan Peraturan Pemerintah No.35/2021. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

The Group records defined post-employment benefits for its employees in accordance with Law No.11/2020 and Government Regulation No.35/2021. There is no funding set aside in respect of these post-employment benefits.

Liabilitas neto Grup atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas diestimasi atas imbalan pasca kerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan dilakukan dengan menggunakan metode Projected Unit Credit dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

The Group's liabilities for employees' benefits are calculated as present value of estimated liabilities for employees' benefits at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The calculation of estimated liabilities for employees's benefits is determined using the Projected Unit Credit method with actuarial valuations conducted at the end of each reporting period.

Pengukuran kembali liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Remeasurement of estimated liabilities for employees' benefits included a) actuarial gain and losses, b) return on plan assets, excluding interest, and c) the effect of asset ceiling, excluding interest, is recognized in other comprehensive income as incurred. Remeasurement is not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Ketika program imbalan berubah atau terdapat kurtailmen atas program, bagian imbalan yang berubah terkait biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian kurtailmen, diakui di laba rugi pada saat terdapat perubahan atau kurtailmen atas program.

When the benefits of a plan are changed, or when a plan is curtailed, the portion of the changed benefit related to past service of employees, or gain or loss on curtailment, is recognized immediately in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs.

Grup menentukan (penghasilan) beban bunga neto atas (aset) liabilitas imbalan pascakerja neto dengan menerapkan tingkat bunga diskonto pada awal periode pelaporan tahunan untuk mengukur liabilitas imbalan pascakerja selama periode berjalan.

The Group determines the net interest expense (income) on the net post-employment benefit obligation (asset) for the period by applying the discount rate used to measure the post-employment benefit obligation at the beginning of the annual period.

Grup mengakui keuntungan dan kerugian atas penyelesaian liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan pada saat penyelesaian terjadi. Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian merupakan selisih antara nilai kini liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang ditetapkan pada tanggal penyelesaian dengan harga penyelesaian, termasuk setiap aset program yang dialihkan dan setiap pembayaran yang dilakukan secara langsung oleh Grup sehubungan dengan penyelesaian tersebut.

The Group recognizes gains and losses on the settlement of estimated liabilities for employees' benefits at the time of settlement. Gains or losses on the settlement represent the difference between the present value of post-employment benefit liabilities being settled as determined on the date of settlement and the settlement price, including any plan assets transferred and any payments made directly by the Group in connection with the settlement.

Grup mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

The Group recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past-service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.

o. Pajak penghasilan

o. Income tax

Pajak kiniCurrent tax

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Current income tax assets and liabilities for the current year are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Current tax expense is determined based on the taxable profit for the year computed using the prevailing tax rates.

Bunga dan denda atas pajak disajikan sebagai bagian dari pendapatan atau beban lainnya.

Interests and penalties are presented as part of other income or expenses.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat surat keputusan atas keberatan diterima, atau jika mengajukan permohonan banding, pada saat surat keputusan banding diterima, atau jika mengajukan permohonan peninjauan kembali, pada saat permohonan peninjauan kembali diterima.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is received, or, if appealed, by the time the appeal decision is received, or when applying for a judicial review, upon request reconsideration is received.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)****o. Pajak penghasilan (lanjutan)****o. Income tax (continued)**Pajak tangguhanDeferred tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Deferred tax assets and liabilities are recognized using the liability method for the future tax consequences attributable to differences between the carrying amounts of existing assets and liabilities in the financial statements and their respective tax bases at each reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Grup mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. At the end of each reporting period, the Group reassesses unrecognized deferred tax asset. The Group recognizes a previously unrecognized deferred tax asset to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax asset to be recovered.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada usaha periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the statement of financial position, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

Pajak finalFinal tax

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

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax is applied to the gross value of transactions even when the parties carrying the transaction is recognizing losses.

p. Sewa**p. Leases**Sebagai penyewaAs a lessee

Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa pada tanggal inisiasi kontrak. Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa terkait semua perjanjian sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek (masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa dengan aset pendasar bernilai rendah. Untuk kontrak sewa ini, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna.

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

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental.

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi:

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

Liabilitas sewa disajikan secara terpisah dalam laporan posisi keuangan.

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

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna terkait) apabila:

- Masa sewa dirubah atau terdapat kejadian signifikan atau perubahan keadaan yang mengakibatkan perubahan penilaian atas opsi membeli aset pendasar, dalam hal ini liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian dengan tingkat diskonto revisian;
- Pembayaran sewa berubah akibat perubahan indeks atau suku bunga atau perubahan jumlah pembayaran yang diharapkan dalam nilai residual terjamin, yang dalam hal ini, liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian dengan tingkat diskonto awal (kecuali perubahan pembayaran sewa berasal dari perubahan suku bunga mengambang, dalam hal ini digunakan tingkat diskonto revisian); atau
- Kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tersebut tidak dicatat sebagai sewa terpisah, yang dalam hal ini liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian dengan tingkat diskonto revisian pada tanggal efektif modifikasi.

Aset hak guna meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi dengan insentif sewa diterima, dan biaya langsung awal. Selanjutnya, aset hak guna diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi depresiasi dan kerugian penurunan nilai.

Apabila Grup mempunyai kewajiban untuk biaya membongkar dan memindahkan aset pendasar, merestorasi tempat aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, sepanjang menyangkut aset hak guna, maka biaya-biaya tersebut dimasukkan sebagai biaya perolehan, kecuali biaya-biaya tersebut dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan.

Aset hak guna didepresiasi selama jangka waktu yang lebih pendek antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau biaya perolehan aset hak guna merefleksikan bahwa Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka aset hak guna didepresiasi selama masa manfaat aset pendasar. Depresiasi dimulai dari tanggal permulaan sewa.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

p. Leases (continued)

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

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

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

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

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use asset) whenever:

- The lease term has changed or there is a significant event or change in circumstances resulting in a change in the assessment of exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- The lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or
- A lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate at the effective date of the modification.

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

Whenever the Group incur an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, to the extent the costs are related to a right-of-use asset, the costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

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

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)****p. Sewa (lanjutan)****p. Leases (continued)**

Aset hak guna disajikan sebagai bagian dari "Aset tetap" dalam laporan posisi keuangan. Grup menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah terdapat penurunan nilai aset hak guna dan pencatatan atas penurunan nilai aset tetap seperti yang dijelaskan pada kebijakan akuntansi atas penurunan aset.

The right-of-use assets are presented as part of "Fixed assets" in the statement of financial position. The Group applies PSAK 48 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of assets policy.

Sewa variabel yang tidak tergantung pada suatu indeks atau suku bunga, tidak dimasukkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak guna. Pembayaran tersebut dicatat sebagai beban pada periode kejadian atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi.

Variable rents that do not depend on an index or rate are not included in the measurement of the lease liability and the right-of-use asset. The related payments are recognized as an expense in the period in which the event or condition that triggers those payments occurs.

Sebagai pesewaAs a lessor

Sewa di mana Grup 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 Group 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 basis over the lease terms and is included in revenue in the 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.

q. Informasi segmen**q. Segment information**

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasi utama. Pengambil keputusan operasi utama, yang bertanggung jawab mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengarah yang mengambil keputusan strategis.

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 steering committee that makes strategic decisions.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

An operating segment is a component of an entity:

- i. Yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- ii Hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- iii. Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

- i. That engages in business activities which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);
- ii Whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- iii. For which discrete financial information is available.

r. Laba per saham dasar**r. Basic earnings per share**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Basic earnings per share is computed by dividing net earnings attributable to the owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding during the year.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI MATERIAL

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 tanggal pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas yang terpengaruh pada periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan penting dalam penentuan kebijakan akuntansi entitas

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, manajemen telah melakukan pertimbangan, terpisah dari masalah estimasi, yang memiliki dampak signifikan terhadap jumlah yang diakui di dalam laporan keuangan.

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan ditetapkan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada catatan 3 atas laporan keuangan.

Pajak penghasilan

Grup memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan dilakukan di dalam menentukan provisi bagi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan komputasi di mana penentuan akhir perpajakan adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Grup mengakui liabilitas bagi isu pajak yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah tambahan pajak akan jatuh tempo.

Estimasi dan asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penurunan nilai piutang usaha

Grup menilai tiap tanggal laporan posisi keuangan apakah terdapat bukti objektif aset keuangan mengalami penurunan nilai. Untuk menentukan apakah terdapat bukti objektif penurunan nilai, Grup mempertimbangkan faktor-faktor seperti kemungkinan ketidakmampuan untuk membayar utang atau kesulitan signifikan debitur dan kegagalan maupun penundaan signifikan pembayaran.

Manfaat ekonomis aset tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk direvisi (Catatan 9).

Perpajakan

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

Penentuan provisi perpajakan memerlukan pertimbangan signifikan, yang mana keputusan final atas provisi perpajakan tersebut bisa berbeda dari jumlah yang tercatat.

4. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimations, and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosures of contingent liabilities, at the end of the reporting date. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that may require material adjustments to the carrying values of the assets and liabilities affected in future periods.

Critical judgements in applying the entity's accounting policies

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, apart from those involving estimations, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements.

Classification of financial assets and liabilities

The classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities is determined by considering whether the definitions set out in SFAS 71 are met. The financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in note 3 to the financial statements.

Income taxes

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

Estimates and assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of uncertainty of estimation at the reporting date that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the financial statements were prepared. Existing assumptions and circumstances about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Impairment of trade receivables

The Group assesses at each statement of financial position date whether there is objective evidence that a financial asset is impaired. To determine whether there is objective evidence of impairment, the Group considers factors such as the possibility of insolvency or significant difficulties of the debtor and default or significant delay in payments.

Useful lives of fixed assets

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives of the assets within 4 to 20 years, a common live expectancy. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and residual values of fixed assets and mining properties therefore future depreciation charges could be revised (Note 9).

Taxes

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

Determination of the tax provision needs significant judgements, in which the final assessment of those tax provision could differ from the carrying amount.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Perpajakan (lanjutan)

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

Pensiun dan imbalan kerja

Pengukuran kewajiban dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup 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. Keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial diakui secara langsung pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya.

Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

Penentuan nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan

Ketika nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan tidak dapat diperoleh dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar.

Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

Penurunan nilai aset nonkeuangan

Penurunan nilai terjadi pada saat nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

4. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimates and assumptions (continued)

Taxes (continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and unused tax losses 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.

Pension and employee benefits

The measurement of the Group's obligations and cost for pension and employee benefits liability 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. Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income at the period in which they occur.

The Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liability employee benefits and net employee benefits on expense.

Determination of fair values of financial assets and financial liabilities

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the statement of financial position cannot be derived from active markets, their fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. The inputs to these models are taken from observable markets where possible, but where this is not feasible, a degree of judgment is required in establishing fair value.

The judgment includes consideration of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions about these factors could affect the reported fair value of financial instruments.

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset.

5. KOMBINASI BISNIS DAN GOODWILL

5. BUSINESS COMBINATION AND GOODWILL

PT Era Pro Realty

Berdasarkan Akta Notaris Stella Tommy, S.H., M.Kn. No. 11 tanggal 12 Juli 2023, pemegang saham PT Era Pro Realty (EPR) menyetujui pengalihan saham atas nama Paula Rosita dan Darrel Karyadi yang terdiri dari masing-masing sebesar 15 dan 5 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000 yang seluruhnya diambil bagian dan disetor penuh oleh Perusahaan dengan kepemilikan saham sebesar 40%. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09.0139815 tanggal 13 Juli 2023.

Pada tanggal 4 September 2023, berdasarkan Akta Notaris Stella Tommy, S.H., M.Kn. No. 5, para pemegang saham PT Era Pro Realty menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari yang semula Rp50.000.000 menjadi sebesar Rp61.000.000, sehingga terjadi peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp31.000.000 yang diambil bagian dan disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan menjadi sebesar 51% dan Grup memperoleh pengalihan atas EPR. Akta ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0113430 tanggal 4 September 2023.

Rincian nilai wajar dari aset teridentifikasi dan liabilitas yang diambil alih pada saat tanggal akuisisi adalah sebagai berikut:

PT Era Pro Realty

Based on the Deed of Notary Stella Tommy, S.H., M.Kn. No. 11 dated July 12, 2023, the shareholders of PT Era Pro Realty (EPR) approved the transfer of shares on behalf of Paula Rosita and Darrel Karyadi consisting of 15 and 5 shares, respectively with a nominal amount of Rp1,000,000 which fully paid and partial issued by the Company with 40% share ownership. This deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.09.0139815 on July 13, 2023.

On September 4, 2023, based on the Deed of Notary Stella Tommy, S.H., M.Kn. No. 5, the shareholders of PT Era Pro Realty approved an increase in the issued and paid-up capital from the previously Rp50,000,000 to Rp61,000,000, therefore the issued and paid-up capital to Rp61,000,000 fully paid and partial issued by the Company amounted to Rp31,000,000, therefore share ownership of the Company becomes to 51% and the Group obtains the transfer of EPR. This deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0113430 dated September 4, 2023.

The fair value of the identifiable assets acquired and liabilities assumed at the date of acquisition are as follows:

	Jumlah (Rp)/ Total (Rp)	
ASET		ASSETS
Kas dan setara kas	2.724.305.366	Cash and cash equivalents
Uang muka	20.000.000	Advance payments
Biaya dibayar dimuka	725.000.000	Prepaid expenses
Aset tetap, neto	43.136.779	Fixed assets, net
Jumlah aset	3.512.442.145	Total assets
LIABILITAS		LIABILITIES
Utang usaha	524.337.066	Trade payables
Utang pajak	20.664.452	Taxes payable
Beban akrual	138.301.424	Accrued expenses
Jumlah liabilitas	683.302.942	Total liabilities
Total nilai wajar aset neto teridentifikasi	2.829.139.203	Total fair value identifiable net assets
Kepentingan non-pengendali	(1.391.379.936)	Non-controlling interests
Nilai wajar dari aset neto yang diperoleh	1.437.759.267	Fair value of net asset acquired
Goodwill	1.089.240.733	Goodwill
Jumlah imbalan	2.527.000.000	Consideration
Saldo kas yang diterima dari akuisisi	(2.724.305.366)	Cash balance received from the acquisition
Arus kas masuk neto dari akuisisi entitas anak	(197.305.366)	Net cash out flow from acquisition of a subsidiary

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. KAS DAN SETARA KAS

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Kas	348.074.443	363.054.035	Cash
Bank			Bank
Rupiah			Indonesian Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	8.188.185.289	8.636.331.953	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri Tbk	2.011.561.752	1.231.268.136	PT Bank Mandiri Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	384.060.084	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank BTPN Tbk	106.675.168	17.912.277	PT Bank BTPN Tbk
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Indonesian Rupiah
PT Bank Mandiri Tbk	8.662.854.711	8.508.433.166	PT Bank Mandiri Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	8.300.000.000	8.300.000.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank BTPN Tbk	3.000.000.000	3.000.000.000	PT Bank BTPN Tbk
Jumlah	31.001.411.447	30.056.999.568	Total
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	4 - 4,75%	4 - 4,75%	Interest rate of time deposits per annum
Deposito ditempatkan untuk jangka waktu 1 - 3 bulan dengan perpanjangan otomatis.			Deposits are placed for a period of 1 - 3 months with automatic rollover.
Tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dijaminkan.			There are no cash and cash equivalents pledged as collateral.

7. PIUTANG USAHA

7. TRADE RECEIVABLES

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Pihak ketiga:			Third parties:
PT Pro 8 Indonesia	3.137.094.289	1.988.495.319	PT Pro 8 Indonesia
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	25.102.960	150.195.519	Others (each below 50 million)
Sub jumlah	3.162.197.249	2.138.690.838	Sub total
Cadangan kerugian penurunan nilai	(500.000.000)	(500.000.000)	Allowance for impairment losses
Jumlah	2.662.197.249	1.638.690.838	Total

Analisa umur piutang usaha berdasarkan tanggal jatuh tempo adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade receivables based on due date are as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Belum jatuh tempo	1.773.701.930	150.195.519	Not yet due
Jatuh tempo:			Past due:
Kurang dari 30 hari	-	-	Less than 30 days
31 sampai 60 hari	-	-	31 to 60 days
61 sampai 90 hari	-	-	61 to 90 days
Lebih dari 90 hari	1.388.495.319	1.988.495.319	More than 90 days
Jumlah	3.162.197.249	2.138.690.838	Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	(500.000.000)	(500.000.000)	Allowance for impairment losses
Jumlah piutang usaha, bersih	2.662.197.249	1.638.690.838	Total trade receivables, net

Seluruh piutang usaha dicatat dalam mata uang Rupiah serta tidak dikenakan jaminan dan bunga.

All trade receivables are recorded in Rupiah and are not subject to collateral and interest.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat piutang usaha yang dijaminkan.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Saldo awal	500.000.000	225.000.000	Beginning balance
Cadangan kerugian penurunan nilai periode berjalan	-	275.000.000	Allowance for impairment losses of the current period
Jumlah	500.000.000	500.000.000	Total

Grup menerapkan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan penelaahan terhadap status piutang usaha masing-masing pelanggan pada tanggal pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang kepada pihak ketiga.

7. TRADE RECEIVABLES (continued)

As of December 31, 2023 and 2022, there are no trade receivables pledged as collateral.

The movements of allowance for impairment losses of trade receivables are as follows:

The Group applies the lifetime expected loss allowance for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts at the reporting date, management believes that the allowance for impairment losses of trade receivables are adequate to cover any possible losses from the uncollectible trade receivables.

Management also believes that there is no significantly concentrated risk on receivables to third parties.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Event	142.500.000	-	Event
Sewa kantor	74.677.252	-	Rental office
Asuransi kendaraan	21.392.462	21.446.338	Insurance vehicle
Lain-lain	228.517.000	214.685.725	Others
Jumlah	467.086.714	236.132.063	Total

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

9. ASET TETAP

9. FIXED ASSETS

31 Desember 2023/December 31, 2023						
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Deduction	Akuisisi/ Acquisition	Saldo akhir/ Ending balance		
Harga perolehan					Acquisition cost	
<u>Kepemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>	
Bangunan	10.152.590.778	-	-	10.152.590.778	Building	
Peralatan kantor	1.248.026.363	627.642.654	-	17.362.500	1.893.031.517	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	326.496.282	122.711.300	-	11.564.000	460.771.582	Office equipments
Komputer	265.983.204	100.344.198	-	38.700.000	405.027.402	Computers
Kendaraan	2.924.647.636	-	-	-	2.924.647.636	Vehicles
Jumlah harga perolehan	14.917.744.263	850.698.152	-	67.626.500	15.836.068.915	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation	
<u>Kepemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>	
Bangunan	5.631.753.988	507.629.539	-	-	6.139.383.526	Building
Peralatan kantor	885.405.154	141.967.756	-	9.400.939	1.036.773.849	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	119.654.305	68.840.435	-	2.843.469	191.338.209	Office equipments
Komputer	194.059.189	35.929.162	-	12.245.313	242.233.664	Computers
Kendaraan	1.964.647.636	240.000.000	-	-	2.204.647.636	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	8.795.520.272	994.366.892	-	24.489.720	9.814.376.884	Total accumulated depreciation
Nilai buku	6.122.223.990			6.021.692.030	6.021.692.030	Net book value

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP (lanjutan)

9. FIXED ASSETS (continued)

	31 Desember 2022/December 31, 2022				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additional</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Harga perolehan					Acquisition cost
Kepemilikan langsung					Direct ownership
Bangunan	10.152.590.778	-	-	10.152.590.778	Building
Peralatan kantor	1.106.259.407	146.966.956	(5.200.000)	1.248.026.363	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	274.363.398	54.130.884	(1.998.000)	326.496.282	Office equipments
Komputer	256.681.900	50.627.704	(41.326.400)	265.983.204	Computers
Kendaraan	3.374.884.000	-	(450.236.364)	2.924.647.636	Vehicles
Jumlah harga perolehan	15.164.779.483	251.725.544	(498.760.764)	14.917.744.263	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Kepemilikan langsung					Direct ownership
Bangunan	5.124.124.449	507.629.539	-	5.631.753.988	Building
Peralatan kantor	809.627.692	80.977.462	(5.200.000)	885.405.154	Furniture and fixtures
Perlengkapan kantor	70.173.379	51.478.926	(1.998.000)	119.654.305	Office equipments
Komputer	215.819.383	19.566.206	(41.326.400)	194.059.189	Computers
Kendaraan	2.174.884.000	240.000.000	(450.236.364)	1.964.647.636	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	8.394.628.903	899.652.133	(498.760.764)	8.795.520.272	Total accumulated depreciation
Nilai buku	6.770.150.579			6.122.223.990	Net book value

Beban penyusutan dibebankan pada akun-akun sebagai berikut:

Depreciation expense is charged to the accounts as follows:

	31 Desember 2023/ <i>December 31, 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	
Beban umum dan administrasi (Catatan 24)	994.366.893	899.652.133	General and administrative expenses (Note 24)

Rincian pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of disposal of investment property are as follows:

	31 Desember 2023/ <i>December 31, 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>	
Hasil dari pelepasan aset tetap	-	91.891.892	Proceeds from disposal of fixed assets
Dikurang:			Less:
Nilai tercatat aset tetap	-	-	Carrying value of fixed assets
Laba atas pelepasan aset tetap	-	91.891.892	Gain on disposal of fixed assets

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan masing-masing sebesar Rp2.691.385.312 dan Rp2.677.448.948, yang terdiri dari peralatan kantor, perlengkapan kantor, komputer dan kendaraan.

As of December 31, 2023 and 2022, the costs of the Group fixed assets that have been fully depreciated but are still being utilized amounted to Rp2,691,385,312 and Rp2,677,448,948, consisting of furniture and fixtures, office equipments, computers, and vehicles.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset berupa kendaraan milik Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi FPG Indonesia dan PT Sampo Insurance Indonesia, pihak ketiga, terhadap risiko banjir, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp3.283.517.500 dan Rp3.338.517.500. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset tersebut.

As of December 31, 2023 and 2022, the Group vehicles are covered by PT Asuransi FPG Indonesia and PT Sampo Insurance Indonesia, third parties, against the risk of flood, theft and other risks with coverage sufficient amounting to Rp3,283,517,500 and Rp3,338,517,500, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the insured assets.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen, pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

Based on a review of management, as of December 31, 2023 and December 31, 2022, there is no changes of condition that indicate any impairment value of fixed assets.

Tidak terdapat aset tetap milik Grup yang dijaminkan.

There are fixed assets owned by the Group pledged as collateral.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET HAK GUNA

Grup menyewa bangunan kantor, masa sewa berkisar antara 3-5 tahun. Kontrak sewa tersebut memenuhi kriteria dimana kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan, sehingga dicatat sebagai aset hak-guna.

Grup juga memiliki sewa dengan jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang. Grup menerapkan pengecualian pengakuan 'sewa jangka pendek' dan 'sewa aset bernilai rendah' untuk sewa tersebut.

Jumlah tercatat aset hak-guna dan mutasi selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

10. RIGHT-OF-USE ASSETS

The Group leases office building, the lease term ranges from 3-5 years. The lease contract meets the criteria whereby the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration, therefore recognized as right-of-use asset.

The Group also has leases with lease terms of 12 months or less. The Group applies the 'short-term lease' and 'lease of low-value assets' recognition exemptions for these leases.

The carrying amount of right-of-use assets and mutation during the year are as follows:

31 Desember 2023/December 31, 2023					
Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additional</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Akuisisi/ <i>Acquisition</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Harga perolehan					Acquisition cost
Bangunan	-	2.130.576.000	-	2.130.576.000	Building
Jumlah harga perolehan	-	2.130.576.000	-	2.130.576.000	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	-	152.935.875	-	152.935.875	Building
Jumlah akumulasi penyusutan	-	152.935.875	-	152.935.875	Total accumulated depreciation
Nilai buku	-			1.977.640.125	Net book value

Beban penyusutan dibebankan pada akun-akun sebagai berikut:

Depreciation expense is charged to the accounts as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Beban umum dan administrasi (Catatan 24)	152.935.875	-	General and administrative expenses (Note 24)

11. PERPAJAKAN

11. TAXATION

a. Utang pajak

a. Taxes payable

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Perusahaan			The Company
Pajak pertambahan nilai	393.695.168	403.175.151	Value added tax
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pajak 29	123.154	745.802.769	Article 29
Pajak 21	126.680.689	95.801.948	Article 21
Pajak 25	78.755.180	31.121.945	Article 25
Pajak 23	7.026.262	3.774.951	Article 23
Pajak 4 (2)	1.003.020	14.354.520	Article 4 (2)
Sub jumlah	607.283.473	1.294.031.284	Sub total
Entitas anak			Subsidiary
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pajak 29	6.447.158	-	Article 29
Pajak 25	1.396.633	-	Article 25
Pajak 21	44.265.606	-	Article 21
Pajak 23	2.675.271	-	Article 23
Sub jumlah	54.784.668	-	Sub total
Jumlah	662.068.141	1.294.031.284	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

11. TAXATION (continued)

b. Beban (manfaat) pajak penghasilan

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi komersial dengan laba (rugi) fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ <i>December 31, 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>December 31, 2022</i>
Laba sebelum pajak		
penghasilan konsolidasian	3.948.504.777	6.127.828.353
Rugi (laba) entitas anak	193.185.095	-
Laba sebelum pajak - Perusahaan	4.141.689.872	6.127.828.353
Perbedaan temporer:		
Cadangan penurunan kerugian nilai	-	275.000.000
Penyisihan imbalan pasca kerja	1.304.308.000	1.379.233.000
Sub jumlah	1.304.308.000	1.654.233.000
Perbedaan tetap:		
Beban pajak	1.515.479.673	1.200.326.092
Hiburan	144.867.527	133.713.843
Kesejahteraan karyawan	23.296.194	27.250.886
Sumbangan	33.284.081	54.556.824
Penyusutan	239.044.421	116.832.753
Pendapatan bunga	(670.513.418)	(463.170.911)
Sub jumlah	1.285.458.478	1.069.509.487
Laba kena pajak - Perusahaan	6.731.456.351	8.851.570.840
Beban pajak kini - dihitung dengan tarif pajak yang berlaku - Perusahaan	1.356.475.244	1.775.191.834
Dikurangi:		
Pajak penghasilan dibayar dimuka:		
Pasal 23	(554.312.788)	(688.011.322)
Pasal 25	(802.162.455)	(341.377.743)
Pajak penghasilan badan pasal 29 - Perusahaan	-	745.802.769

b. Income tax expense (benefit)

A reconciliation between income (loss) before tax expense per statements of operations and taxable income (loss) of the Company is as follows:

Profit before consolidated income tax	
Loss (profit) subsidiary	
Profit before tax - Company	
Temporary differences:	
Allowance for impairment of receivables	
Provision for post - employment benefits	
Sub total	
Permanent differences:	
Tax expense	
Entertainment	
Employee welfare	
Donation	
Depreciation	
Interest income	
Sub total	
Taxable income - Company	
Current tax expense - calculated at applicable tax rate - Company	
Less:	
Prepayment of income tax:	
Article 23	
Article 25	
Corporate income tax art 29 - Company	

Jumlah laba/rugi fiskal didasarkan atas perhitungan sementara. Jumlah tersebut mungkin berbeda dari jumlah yang dilaporkan dalam SPT pajak penghasilan badan.

The amounts of the taxable profit/loss were based on preliminary calculation. These amounts may differ from those reported in the corporate income tax returns.

Pajak penghasilan Grup dihitung berdasarkan Peraturan Pajak No. 36 Tahun 2008 pasal 31e yang menyatakan bahwa, "Wajib pajak badan dalam negeri dengan penghasilan bruto kurang dari Rp50 milyar akan mendapatkan fasilitas pajak berupa pengurangan tarif pajak yang berlaku atas penghasilan kena pajak untuk bagian dari penghasilan bruto sampai dengan Rp4,8 milyar".

The corporate income tax had been calculated based on Tax Law No. 36 Year 2008 article 31e which state that, "The domestic tax payer Company with gross revenue of less than Rp50 billion will obtain tax facility in the form of tax rate reduction from the applicable tax rate of the taxable income for part of gross revenue up to Rp4.8 billion".

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

11. TAXATION (continued)

b. Beban (manfaat) pajak penghasilan (lanjutan)

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba (rugi) sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

b. Income tax expense (benefit) (continued)

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rate to income (loss) before tax is as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Laba sebelum pajak konsolidasian	3.948.504.777	6.127.828.353	Profit before tax consolidated
Dikurang rugi entitas anak	193.185.095	-	Less loss subsidiary
Laba sebelum pajak - Perusahaan	4.141.689.872	6.127.828.353	Profit before tax - Company
Pajak yang dihitung pada tarif pajak yang berlaku	911.171.772	1.348.122.238	Tax calculated at applicable rate
Pengaruh pajak atas koreksi beda tetap	282.800.865	235.292.087	Tax effect of permanent differences
Beban pajak kini yang memperoleh fasilitas	(124.445.153)	(172.153.750)	Current tax expense that obtain facilities
Beban pajak kini entitas anak	26.081.660	-	Current tax expense its subsidiary
Beban pajak penghasilan - Perusahaan	1.095.609.144	1.411.260.575	Income tax expenses - Company

Aset (liabilitas) pajak tangguhan

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Rincian aset (liabilitas) pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

Deferred tax assets (liabilities)

Deferred tax is computed based on the effect of the temporary differences between the financial statement carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases. The details of the Group's deferred tax assets (liabilities) are as follows:

	31 Desember 2023/December 31, 2023				
	1 Januari 2023/ January 1, 2023	Dikreditkan ke laporan laba rugi/ Credit to profit or loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya/ Credit to other comprehensive income	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Provisi atas penurunan nilai piutang	110.000.000	-	-	110.000.000	Provision for impairment of receivables
Imbalan pasca kerja	924.478.500	286.947.760	15.695.460	1.227.121.720	Post employment benefits
Jumlah	1.034.478.500	286.947.760	15.695.460	1.337.121.720	Total
	31 Desember 2022/December 31, 2022				
	1 Januari 2022/ January 1, 2022	Dikreditkan ke laporan laba rugi/ Credit to profit or loss	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya/ Credit to other comprehensive income	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Provisi atas penurunan nilai piutang	49.500.000	60.500.000	-	110.000.000	Provision for impairment of receivables
Imbalan pasca kerja	633.137.560	303.431.260	(12.090.320)	924.478.500	Post employment benefits
Jumlah	682.637.560	363.931.260	(12.090.320)	1.034.478.500	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Administrasi

Peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia mengharuskan Perusahaan yang berada di dalam negeri untuk menyampaikan surat pemberitahuan tahunan pajak penghasilan badan masing-masing berdasarkan perhitungan sendiri.

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, Direktorat Jendral Pajak ("DJP") dapat menetapkan atau mengubah pajak dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

11. TAXATION (continued)

c. Administration

The taxation laws of Indonesia require that the Company and its local subsidiaries to submit their respective annual corporate income tax return on the basis of selfassessment.

Under the prevailing tax regulations, the Directorate General of Taxation ("DGT") may assess or amend taxes within five years from the time the tax becomes due.

12. UTANG USAHA

12. TRADE PAYABLES

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	37.690.786	127.219.315	Others (each below 50 million)
Jumlah	<u>37.690.786</u>	<u>127.219.315</u>	Total

Seluruh utang usaha dicatat dalam mata uang Rupiah.

All trade payables are recorded in Rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas utang usaha.

There was no collateral provided by the Group for the trade payables

13. UTANG LAIN-LAIN

13. OTHER PAYABLES

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Uang titipan	572.492.566	-	Deposit payables
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	198.470.410	116.078.791	Others (each below 50 million)
Jumlah	<u>770.962.976</u>	<u>116.078.791</u>	Total

Seluruh utang lain-lain dicatat dalam mata uang Rupiah serta tidak dikenakan jaminan dan bunga.

All other payables are recorded in Rupiah and are not subject to collateral and interest.

14. UTANG AKRUAL

14. ACCRUED PAYABLES

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
Operasional	12.812.254	57.550.849	Operational
Lain-lain	81.273.208	-	Others
Jumlah	<u>94.085.462</u>	<u>57.550.849</u>	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

15. UNEARNED REVENUE

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Waralaba	1.800.927.764	2.152.406.360	Franchise
Jumlah	1.800.927.764	2.152.406.360	Total
Dikurangi bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	671.342.748	671.342.748	Less current portion
Jumlah bagian jangka panjang	1.129.585.016	1.481.063.613	Total long term portion

Pendapatan diterima dimuka merupakan pembayaran penuh yang diterima Perusahaan dari member waralaba atas pemakaian nama atau merek dalam melaksanakan bisnisnya, namun ditangguhkan pengakuannya sesuai dengan periode substansi perjanjian yang relevan.

Unearned revenue is the full payment received by the Company from the franchise member for the use of the name or brand in carrying out its business, but its recognition is deferred in accordance with the period of the substance of the relevant agreement.

16. JAMINAN

16. DEPOSIT

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Anggota waralaba	605.000.000	595.000.000	Member franchise
Event	276.577.500	-	Event
Lain-lain	-	1.440.000	Others
Jumlah	881.577.500	596.440.000	Total

Jaminan anggota waralaba merupakan uang jaminan yang harus dibayarkan oleh anggota waralaba "ERA" saat menjalin kerja sama dengan Perusahaan.

Member franchise deposit is a security deposit that must be paid by an "ERA" franchise member when cooperating with the Company.

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

17. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS

Imbalan pasti

Perusahaan memberikan imbalan kerja kepada karyawan berdasarkan peraturan Perusahaan dan sesuai dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No.35/2021 (UU Cipta Kerja).

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

Risiko tingkat bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Pada bulan April 2022, DSAK IAI (Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia) menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK No. 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS No.19 *Employee Benefits*. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis undang-undang ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam *IFRS Interpretation Committee ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service* (IAS No. 19). Perubahan perhitungan tersebut diakui pada laporan keuangan tahun berjalan.

Defined benefits plan

The Company provides employee benefits based on Company regulations and in accordance with Law no. 11 of 2020 and Government Regulation No. 35/2021 (UU Job Creation).

The defined benefit pension plan typically expose the Company to actuarial risks such as: interest rate risk and salary risk.

Interest risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

Salary risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

In April 2022, DSAK IAI (Institute of Indonesia Chartered Accountants' Accounting Standard Board) issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK No. 24: Imbalan Kerja which was adopted from IAS No. 19 *Employee Benefits*. The explanatory material conveyed the information that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently enacted in Indonesia is similar to those responded and concluded in the *IFRS Interpretation Committee (IFRIC) Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service* (IAS No. 19). The change in calculation is recognized in the current year's financial statements.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

17. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS (continued)

Liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode "projected unit credit" dan asumsi-asumsi sebagai berikut:

The post employment benefit liability as of December 31, 2023 and December 31, 2022, is calculated using the "projected unit credit" method and the following assumptions:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Tingkat diskonto	6,60%	7,00%	Discount rate
Tingkat kenaikan upah	10,00%	10,00%	Salary increment age
Usia pensiun normal	56 tahun/years	56 tahun/years	Normal pension age
Tingkat kematian	TMI IV (2019)	TMI IV (2019)	Mortality table
Tingkat cacat	10% dari TMI-IV	10% dari TMI-IV	Disability rate
Jumlah karyawan yang berhak	26	26	Number of entitled employees

Beban imbalan kerja neto:

Net employee benefit expense:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Biaya jasa kini	1.054.487.000	1.125.339.000	Current service costs
Biaya bunga	245.413.000	177.074.000	Interest costs
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	(39.345.000)	Adjustments due to change in benefits of attribution method
(Keuntungan) kerugian aktuarial imbalan kerja jangka panjang lainnya	4.408.000	(47.770.000)	(Gain) loss actuarial other long term benefits
Kelebihan pembayaran imbalan	-	163.935.000	Overpayment of benefits
Jumlah	1.304.308.000	1.379.233.000	Total

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the post-employment benefits liabilities are as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Saldo awal periode	4.202.175.000	2.877.898.000	Balance at beginning of the period
Penyisihan periode berjalan (Keuntungan) kerugian aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	1.304.308.000	1.379.233.000	Provision during the period (Gain) loss actuarial recognized in other comprehensive income
	71.343.000	(54.956.000)	
Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan	5.577.826.000	4.202.175.000	Liabilities recognized in the statement of financial position

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Movement in the other comprehensive income are follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Saldo awal periode	220.802.000	165.846.000	Balance at beginning of the period
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	(71.343.000)	54.956.000	Gain (loss) actuarial recognized in other comprehensive income
Saldo akhir periode	149.459.000	220.802.000	Balance at end of the period

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

17. LIABILITIES FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS (continued)

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Movements in present value of the defined benefit obligation are as follows:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Saldo awal periode	4.202.175.000	2.877.898.000	Balance at beginning of the period
Biaya jasa kini	1.054.487.000	1.125.339.000	Current service costs
Biaya bunga	245.413.000	177.074.000	Interest costs
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	(39.345.000)	Adjustment due to change in benefit of attribution method
Kelebihan pembayaran imbalan (Keuntungan) kerugian aktuarial	-	163.935.000	Overpayment of benefits (Gain) loss actuarial
imbalan kerja jangka panjang lainnya	4.408.000	(47.770.000)	other long term benefit
aktuarial dari:			Actuarial (gain) loss from:
Perubahan asumsi keuangan	56.195.000	(129.495.000)	Changes in financial assumption
Perubahan penyesuaian pengalaman	15.148.000	74.539.000	Experience adjustment
Saldo akhir periode	5.577.826.000	4.202.175.000	Balance at end of the period

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan imbalan kerja untuk seluruh karyawan tetap telah cukup sesuai dengan yang disyaratkan oleh Undang-Undang No. 11 tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No.35/2021 (UU Cipta Kerja).

Management believes that the provision for employee benefits is sufficient in accordance with the requirements of Labor Law Law No. 11 of 2020 and Government Regulation No. 35/2021 (UU Job Creation).

18. MODAL SAHAM

18. SHARE CAPITAL

Susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The composition shareholders as of December 31, 2023 and 2022 as follows:

Nama pemegang saham	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Name of shareholders
APAC Investments 2 Pte. Ltd	860.562.600	90,60%	8.605.626.000	APAC Investments 2 Pte. Ltd
Masyarakat	89.305.900	9,40%	893.059.000	Public
Modal ditempatkan dan disetor	949.868.500	100%	9.498.685.000	Issued and paid-up capital

Berdasarkan perjanjian jual beli saham (share sale and purchase agreement) pada tanggal 11 Agustus 2022, PT Realti Indo Mandiri mengalihkan seluruh saham yang dimilikinya kepada APAC Investment 2 Pte. Ltd.

Based on share sale and purchase agreement on 11 August 2022, PT Realti Indo Mandiri transferred all of its shares to APAC Investment 2 Pte. Ltd.

Berdasarkan Laporan Penawaran Tender Wajib saham PT Era Graha Realty Tbk ("IPAC") oleh APAC Investment 2 Pte. Ltd. ("APAC"), yang telah dilaksanakan sejak 18 Oktober 2022 s.d. 16 November 2022. APAC telah membeli 53.394.000 lembar saham yang mewakili kurang lebih 5,621% modal ditempatkan dan disetor penuh IPAC pada harga penawaran tender wajib sebesar Rp122,- per saham. Jumlah kepemilikan saham APAC menjadi 860.562.600 lembar saham atau mewakili 90,598% dari total modal ditempatkan dan disetor penuh IPAC.

Based on the Compulsory Tender Offer Report for shares of PT Era Graha Realty Tbk ("IPAC") by APAC Investment 2 Pte. Ltd. ("APAC"), which has been implemented since 18 October 2022 s.d. November 16, 2022. APAC has purchased 53,394,000 shares representing approximately 5.621% of the issued and fully paid capital of IPAC at a mandatory tender offer price of IDR 122 per share. Total shareholding of APAC are 860,562,600 shares or representing 90.598% of the total issued and fully paid capital of IPAC.

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

19. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Selisih antara penerimaan dari penerbitan saham baru dengan nilai nominal saham	13.710.535.000	13.710.535.000	Excess of proceeds from issuance of new shares over par value
Penurunan modal	9.000.000.000	9.000.000.000	Decrease in capital
Biaya emisi saham	(1.029.662.753)	(1.029.662.753)	Share issuance costs
Saldo akhir	21.680.872.247	21.680.872.247	Ending balance

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. SALDO LABA (RUGI)

20. RETAINED EARNINGS (LOSS)

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Saldo awal	(809.159.448)	(5.525.727.227)	Beginning balance
Laba tahun berjalan	2.960.731.743	4.716.567.779	Profit for the year
Saldo akhir	2.151.572.295	(809.159.448)	Ending balance

21. PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN

21. OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja (Catatan 17)	149.459.000	220.802.000	Actuarial gain (loss) of post employment benefits (Note 17)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	(32.880.980)	(48.576.440)	Deferred tax benefits (expenses)
Saldo akhir	116.578.020	172.225.560	Ending balance

22. PENDAPATAN

22. REVENUES

	2023	2022	
Marketing and technical fee (MTF)	14.613.940.081	14.925.896.364	Marketing and technical fee (MTF)
Komisi	10.722.832.134	7.236.439.732	Commision
Royalti	1.623.771.449	1.658.433.469	Royalty
Waralaba	1.425.017.110	1.805.276.562	Franchise
Lain-lain	408.306.307	374.888.120	Others
Jumlah	28.793.867.081	26.000.934.247	Total

Waralaba terdiri dari pendapatan atas kontrak waralaba serta iuran tahunan.

Franchise consists of revenues from franchise contracts and annual fees.

Tidak ada pendapatan dari pihak tertentu yang melebihi 10% dari total pendapatan bersih untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

There was no revenue from individual customer exceeded 10% of total net revenue for the period ended December 31, 2023 and 2022.

23. BEBAN LANGSUNG

23. DIRECT COSTS

	2023	2022	
Komisi	7.403.672.398	4.773.194.993	Commision
Royalti	9.250.000	123.519.542	Royalty
Waralaba	11.120.000	55.998.505	Franchise
Lain-lain	211.463.111	141.962.051	Others
Jumlah	7.635.505.509	5.094.675.091	Total

Tidak ada beban langsung kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari total pendapatan bersih untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

There was no direct cost to individual customer exceeded 10% of total net revenue for the period ended December 31, 2023 and 2022.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023	2022	
Gaji dan tunjangan	7.731.980.910	7.142.373.346	Salary and allowances
Pemasaran	2.933.943.995	2.438.789.247	Marketing
Honorarium tenaga ahli	1.960.310.281	1.098.280.314	Professional fee
Imbalan pasca kerja (Catatan 17)	1.304.308.000	1.379.233.000	Employee benefits (Note 17)
Beban pajak	1.156.878.578	1.014.761.702	Tax expenses
Penyusutan aset tetap (Catatan 9)	994.366.893	899.652.133	Depreciation of fixed assets (Note 9)
Beban kantor	423.867.958	213.536.694	Office expenses
Utilitas	398.373.558	347.643.889	Utility
Transportasi	390.244.388	325.437.816	Transportation
Asuransi	319.956.632	316.444.390	Insurance
Pemeliharaan	182.736.903	130.087.848	Maintenance
Penyusutan aset hak guna (Catatan 10)	152.935.875	-	Depreciation of right-of-use assets (Note 10)
Cadangan kerugian penurunan nilai (Catatan 6)	-	275.000.000	Allowance for impairment losses (Note 6)
Lain-lain	222.408.905	147.848.373	Others
Jumlah	18.172.312.875	15.729.088.752	Total

25. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

25. OTHER INCOME (EXPENSES)

	2023	2022	
Sponsorship	684.234.236	581.759.522	Sponsorship
Pendapatan bunga	675.168.822	463.170.911	Interest income
Keuntungan penjualan aset tetap (Catatan 8)	-	91.891.892	Gain on sales of fixed assets (Note 8)
Beban keuangan	-	(3.342.936)	Finance expense
Lain-lain	(396.946.978)	(182.821.439)	Others
Jumlah	962.456.080	950.657.950	Total

26. LABA PER SAHAM DASAR

26. BASIC EARNING PER SHARE

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

Basic earnings per share is calculated by dividing profit (loss) current year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year attributable to the owners of the parent entity.

Jumlah rata-rata tertimbang saham yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar setiap tahun yang disajikan dalam laporan keuangan telah disesuaikan untuk mencerminkan pengaruh dari pemecahan nilai nominal saham.

The weighted average number of shares for the computation of basic earnings per share for each year presented in the financial statements has been adjusted to reflect the effect of the stock split.

Perhitungan laba (rugi) per lembar saham dasar adalah sebagai berikut:

The calculation of basic earnings per share (EPS) are as follows:

	2023	2022	
Laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	3.094.672.673	4.716.567.779	Profit attributable to owners of the parent entity
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar - dasar dan dilusian	925.000.000	925.000.000	Weighted average number of ordinary outstanding - basic and diluted
Laba (rugi) per saham - dasar dan dilusian	3,35	5,10	Earnings (loss) per share - basic and diluted

Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang bersifat dilutif sehingga tidak ada dampak dilusian pada perhitungan laba per saham.

The Company id not have any dilutive potential shares, as such, there was no dilutive impact to the calculation of earnings per share.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. INFORMASI PIHAK BERELASI

Kompensasi personil manajemen kunci

Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp4.130.332.555 dan Rp3.562.711.234.

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Grup memiliki beberapa eksposur risiko yaitu risiko suku bunga, risiko mata uang, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko harga komoditas yang berasal dari kegiatan usaha normal. Manajemen secara berkelanjutan memonitor proses manajemen risiko Grup untuk meyakinkan keseimbangan antara risiko dan pengendaliannya. Kebijakan dan sistem manajemen risiko secara teratur dikaji untuk merefleksikan adanya perubahan dari kondisi pasar serta aktivitas Grup.

i. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup tidak terekspos terhadap pengaruh risiko suku bunga.

ii. Risiko nilai tukar mata uang asing

Grup tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing. Sebagian besar pendapatan dan beban Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah. Grup mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan penyesuaian pada harga yang diterapkan kepada konsumen.

iii. Risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada piutang usaha dan piutang lain-lain, dan simpanan bank. Risiko kredit pada simpanan bank diperhitungkan minimal karena ditempatkan dengan institusi keuangan terpercaya yang telah memiliki catatan yang baik. Piutang usaha pihak ketiga ditempatkan pada pihak ketiga yang terpercaya dan memiliki catatan yang baik. Eksposur Grup dan counterparties dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara counterparties yang telah disetujui oleh Direksi.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

iv. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup akan kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangannya akibat kekurangan dana. Eksposur Grup atas risiko likuiditas pada umumnya timbul dari ketidaksesuaian profil jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo dari liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023:

	31 Desember 2023/December 31, 2023			Jumlah/ Amount	
	< 1 tahun/years	1-2 tahun/years	> 2 tahun/years		
Utang usaha	37.690.786	-	-	37.690.786	Trade payables
Utang lain-lain	770.962.976	-	-	770.962.976	Other payables
Utang akrual	94.085.462	-	-	94.085.462	Accrued payables
Jumlah	902.739.224	-	-	902.739.224	Total

27. RELATED PARTIES INFORMATION

Key management personnel compensation

Salaries and other compensation benefits to the Board of Commissioners and Directors for the year ended December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp4.130.332.555 and Rp3,562,711,234, respectively.

28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group is exposed to interest rate risk, currency risk, credit risk, liquidity risk and commodity price risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and Group's activities.

i. Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. the Group is not exposed to the effects of interest rate risk.

ii. Foreign exchange rate risk

The Group is not exposed to the effects of foreign exchange rate fluctuations. Most of the Group revenues and expenses are denominated in Rupiah. The Group manages exposure to foreign currencies by making adjustments to the price applied to the consumer.

iii. Credit risk

Credit risk refers to the risk of counterparties failing to meet its contractual liabilities resulting in losses to the Group.

the Group's credit risk is primarily attached to accounts receivable and other receivables, and bank deposits. Credit risk on bank deposits is considered minimal because it is placed with trusted financial institutions that have good records. Third party trade receivables are placed on trusted third parties and have good records. the Group's exposure and counterparties are monitored continuously and the aggregate value of related transactions is spread among counterparties approved by the Board of Directors.

The carrying amount of financial assets to the financial statements after deducting the allowance for losses reflects the Group's exposure to credit risk.

iv. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds. The Group exposure to liquidity risk arises primarily from mismatch of the maturities of financial assets and liabilities.

The following table summarizes its maturity profile of the Group financial liabilities based on contractual undiscounted payments as of December 31, 2023:

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat yang mendekati nilai wajar dari instrumen keuangan Grup:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Aset keuangan lancar		
Aset yang dicatat sebesar nilai wajar atau biaya perolehan diamortisasi		
Kas dan bank	31.001.411.447	30.056.999.568
Piutang usaha - pihak ketiga	2.662.197.249	1.638.690.838
Jumlah aset keuangan	<u>33.663.608.696</u>	<u>31.695.690.406</u>
Liabilitas keuangan jangka pendek		
Liabilitas yang dicatat sebesar nilai wajar atau biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	37.690.786	127.219.315
Utang lain-lain - pihak ketiga	770.962.976	116.078.791
Utang akrual	94.085.462	57.550.849
Jumlah liabilitas keuangan	<u>902.739.224</u>	<u>300.848.955</u>

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan didefinisikan dan disajikan dalam total dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*), bukanlah dalam penjualan yang dipaksakan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai tercatat dari instrumen keuangan Grup telah mendekati nilai wajarnya.

Metode-metode dan asumsi-asumsi dibawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain pihak ketiga dan pihak berelasi, utang usaha dan utang lain-lain, utang akrual, utang bank jangka panjang-neto yang jatuh tempo dalam satu tahun) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

Grup menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

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

Aset dan liabilitas keuangan diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar input level 3, kecuali aset keuangan kas dan bank dengan hirarki pengukuran nilai wajar input level 1.

29. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The following table sets out the carrying values, which approximate the fair values, of the Group's financial instruments:

Current financial assets
Assets at fair value or amortized cost
Cash on hand and banks
Trade receivables - third parties
Total financial assets
Current financial assets
Liabilities at fair value or amortized cost
Trade payables - third parties
Other payables - third parties
Accrued expenses
Total financial liabilities

The fair values of the financial assets and liabilities are defined and presented at the amounts at which the instruments could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced sale or liquidation.

As of December 31, 2023 and 2022, the carrying values of the Group's financial instruments approximate their fair values.

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

Short-term financial assets and liabilities

Short-term financial instruments with remaining maturities of one year or less (cash on hand and banks, trade receivables and other receivables from third and related parties, trade payables and other payables, accrued expenses, current maturities of long-term bank loans) approximate their carrying amounts due to their short-term nature.

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

- Level 1: Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.
- Level 3: Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair values are not based on observable market data.

Financial assets and liabilities measured using fair value measurement hierarchy level 3 inputs, except for cash on hand and banks using level 1 inputs.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. SEGMENT OPERASI

30. OPERATION SEGMENT

Segmen operasi yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, Grup saat ini melakukan kegiatan usaha jasa agen properti waralaba, royalti, jasa pengelolaan, dan komisi.

The segment reported operations in accordance with the information used by decision makers operational in order to allocate resources and evaluate performance of a segment of the operation the Group currently conducting business activities such as property agent, franchise, royalty, management fee and commission.

31 Desember 2023/December 31, 2023							
	Waralaba/ Franchise	Royalti/ Royalty	MTF/ MTF	Komisi/ Commission	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	1.425.017.110	1.623.771.449	14.613.940.081	10.722.832.134	408.306.307	28.793.867.081	Revenue
Beban langsung	(11.120.000)	(925.000)	(8.325.000)	(7.403.672.398)	(211.463.111)	(7.635.505.509)	Direct cost
Laba kotor	1.413.897.110	1.622.846.449	14.605.615.081	3.319.159.736	196.843.196	21.158.361.572	Gross profit
Beban usaha							Operating expenses
Administrasi dan umum						(15.238.368.880)	General and administrative
Pemasaran						(2.933.943.995)	Marketing
Jumlah						(18.172.312.875)	Total
Laba usaha						2.986.048.697	Operating profit
Pendapatan (beban) lain-lain							Other income (expenses)
Pendapatan bunga						675.168.822	Interest income
Lain-lain-bersih						287.287.258	Others - net
Jumlah						962.456.080	Total
Laba sebelum pajak						3.948.504.777	Profit before tax
Manfaat pajak penghasilan						(1.095.609.143)	Income tax benefit
Laba setelah pajak						2.852.895.634	Profit after tax
Informasi lainnya							Others information
Aset segmen						44.556.390.018	Segment assets
Liabilitas segmen						9.825.138.629	Segment liabilities
31 Desember 2022/December 31, 2022							
	Waralaba/ Franchise	Royalti/ Royalty	MTF/ MTF	Komisi/ Commission	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Pendapatan	1.805.276.562	1.658.433.469	14.925.896.364	7.236.439.732	374.888.120	26.000.934.247	Revenue
Beban langsung	(55.998.505)	(12.351.954)	(111.167.588)	(4.773.194.993)	(141.962.051)	(5.094.675.091)	Direct cost
Laba kotor	1.749.278.057	1.646.081.515	14.814.728.776	2.463.244.739	232.926.069	20.906.259.155	Gross profit
Beban usaha							Operating expenses
Administrasi dan umum						(13.290.299.505)	General and administrative
Pemasaran						(2.438.789.247)	Marketing
Jumlah						(15.729.088.752)	Total
Laba usaha						5.177.170.403	Operating profit
Pendapatan (beban) lain-lain							Other income (expenses)
Pendapatan bunga						463.170.911	Interest income
Beban keuangan						(3.342.936)	Finance expenses
Laba atas pelepasan aset tetap						91.891.892	Gain on disposal of fixed assets
Lain-lain-bersih						398.938.083	Others - net
Jumlah						950.657.950	Total
Laba sebelum pajak						6.127.828.353	Profit before tax
Beban pajak penghasilan						(1.411.260.574)	Income tax expenses
Laba setelah pajak						4.716.567.779	Profit after tax
Informasi lainnya							Others information
Aset segmen						33.052.197.073	Segment assets
Liabilitas segmen						7.133.461.213	Segment liabilities

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

CONSOLIDATED NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended December 31, 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

31. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

As of December 31, 2023 and 2022, the Group has monetary assets denominated in foreign currencies as follows:

	31 Desember 2023/December 31, 2023		31 Desember 2022/December 31, 2022		
	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent	Mata uang asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent	
Aset					Assets
Kas					Cash
Dolar Amerika Serikat (USD)	7.858	121.138.928	8.608	135.412.448	United States Dollar (USD)
Dolar Australia (AUD)	11.447	120.937.621	11.447	121.112.812	Australian Dollar (AUD)
Yen Jepang (JPY)	426.849	46.760.049	426.849	50.183.207	Japanese Yen (JPY)
Euro (EUR)	1.265	21.681.493	1.265	21.141.477	Euro (EUR)
Dolar Hongkong (HKD)	7.080	13.966.752	7.080	14.291.440	Dollar Hongkong (HKD)
Ringgit Malaysia (MYR)	851	2.844.906	851	3.027.080	Malaysian Ringgit (MYR)
Vietnam Dong (VND)	-	-	4.300.000	2.859.500	Vietnam Dong (VND)
Korean Won (KRW)	2.100	25.137	2.100	26.072	Korean Won (KRW)
Jumlah		327.354.886		348.054.035	Total

32. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NON-KAS

32. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan non-kas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

ADDITIONAL INFORMATION OF CASH FLOW

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Saldo awal	-	183.523.725	Beginning balance
Arus kas	-	(183.523.725)	Cash flows
Saldo akhir	-	-	Ending balance

33. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

Berdasarkan perjanjian "Electronic Realty Associates, INC Master Franchise Agreement For Indonesia" tertanggal 06 Juli 1991 antara Electronic Realty Associates, Inc. dengan Perusahaan sebagai pemegang hak waralaba ERA di Indonesia untuk 30 tahun.

Based on "Electronic Realty Associates, INC Master Franchise Agreement For Indonesia" agreement dated July 06, 1991 between Electronic Realty Associates, Inc. with the Company as master franchise ERA in Indonesia for 30 years.

Perubahan perjanjian waralaba terakhir pada tanggal 8 Februari 2019 antara APAC Realty Limited (APAC) dan PT Era Graharealty (PT ERA) yaitu pemberian hak waralaba induk eksklusif untuk merek "ERA" kepada PT ERA untuk teritori Indonesia selama 25 tahun. Peran pemberi waralaba induk berdasarkan MFA yang telah dialihkan beberapa kali, yang terakhir kepada APAC.

The last amendment agreement dated February 8, 2019 between APAC Realty Limited ("APAC") and PT Era Graharealty ("ERA") pursuant to which APAC has agreed to grant an exclusive master franchise rights of "ERA" brand to ERA for the territory of the Republic Indonesia for 25 years. The role of the master franchisor under the Initial MFA has also been assigned to other parties several times, lastly to APAC.

34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

34. SUBSEQUENT EVENTS

Akuisisi entitas anak

Pada tanggal 26 Januari 2024 Perusahaan melakukan perjanjian atas pembelian saham ERA Fiesta Grup (Perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate), yang terdiri dari :

Acquisition of subsidiaries

On January 26, 2024, the Company entered into an agreement to purchase shares in the ERA Fiesta Group (the Company business in the real estate), which consists of:

- 1) Pengambilalihan sebanyak 102 saham yang mewakili kurang lebih 51% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Anugerah Propertindo.

- 1) Acquisition of 102 shares representing approximately 51% of all issued and fully paid shares PT Kencana Anugerah Propertindo.

34. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN (lanjutan)

34. SUBSEQUENT EVENTS (continued)

Akuisisi entitas anak (lanjutan)**Acquisition of subsidiaries (continued)**

- 2) Pengambilalihan sebanyak 102 saham yang mewakili kurang lebih 51% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Maju Propertindo.
- 3) Pengambilalihan sebanyak 51 saham yang mewakili kurang lebih 51% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Makmur Propertindo.
- 4) Pengambilalihan sebanyak 154 saham yang mewakili kurang lebih 51% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Sukses Propertindo.
- 5) Pengambilalihan sebanyak 51 saham yang mewakili kurang lebih 51% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Sejahtera Propertindo.
- 6) Pengambilalihan sebanyak 102 saham yang mewakili kurang lebih 25,50% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Abadi Propertindo.
- 7) Pengambilalihan sebanyak 102 saham yang mewakili kurang lebih 25,50% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh PT Kencana Berkat Propertindo.

- 2) Acquisition of 102 shares representing approximately 51% of all issued and fully paid shares PT Kencana Maju Propertindo.
- 3) Acquisition of 51 shares representing approximately 51% of all issued and fully paid shares PT Kencana Makmur Propertindo.
- 4) Acquisition of 154 shares representing approximately 51% of all issued and fully paid shares PT Kencana Sukses Propertindo.
- 5) Acquisition of 51 shares representing approximately 51% of all issued and fully paid shares with PT Kencana Sejahtera Propertindo.
- 6) Acquisition of 102 shares representing approximately 25.50% of all issued and fully paid shares PT Kencana Abadi Propertindo.
- 7) Acquisition of 102 shares representing approximately 25.50% of all issued and fully paid shares PT Kencana Berkat Propertindo.

Nilai total keseluruhan transaksi pengambilalihan tersebut adalah sebesar Rp11.220.000.000.

The total value of the acquisition transaction is IDR 11,220,000,000.

Pada tanggal 4 Maret 2024, Perusahaan telah menandatangani akta pengambilalihan saham ERA Fiesta Grup. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia pada tanggal 14 Maret 2024.

On March 4, 2024, the Company signed a deed to take over the shares of ERA Fiesta Group. This deed received approval from the Ministry of Law and Human Rights on March 14, 2024.

Pendirian entitas anak**Establishment of subsidiary entities**

Berdasarkan Akta Notaris Rieke Caroline, S.H., M.Kn. No. 04 tanggal 4 Maret 2024. Perusahaan mendirikan entitas anak PT Kencana Gemilang Propertindo (Perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate) dengan kepemilikan saham 51%. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0017760.AH.01.01 tanggal 5 Maret 2024.

Based on the Notarial Deed of Rieke Caroline, S.H., M.Kn. No. 04 dated March 4, 2024. The company established the subsidiary PT Kencana Gemilang Propertindo (the Company business in the real estate) with 51% share ownership. This deed has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0017760.AH.01.01 dated March 5, 2024.