

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

PERUM PERUMNAS DAN ENTITAS ANAK

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2024



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PERUSAHAAN UMUM (PERUM)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Budi Saddewa Soediro
Alamat kantor : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan
Kav.11, Jakarta Timur
Alamat Rumah : Jl. Pangandaran Raya No. 53
Bekasi
Nomor Telepon : 021-8194807
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Sindhu Rahadian Ardita
Alamat kantor : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan Kav.11,
Jakarta Timur
Alamat Rumah : Jl. Rawasari Barat No. E-4 Kec.
Cempaka Putih, Jakarta Pusat
Nomor Telepon : 021-8194807
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa :

1. Direksi bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional dan Entitas Anak ("Grup");
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
3. Direksi bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup.

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024 AND
FOR THE YEAR
THEN ENDED**

**PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
AND SUBSIDIARIES**

We, the undersigned:

Name : Budi Saddewa Soediro
Office Address : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan
Kav.11, Jakarta Timur
Residential Address : Jl. Pangandaran Raya No.
53 Bekasi
Telephone : 021-8194807
Function : President Director

Name : Sindhu Rahadian Ardita
Office Address : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan
Kav.11, Jakarta Timur
Residential Address : Jl. Rawasari Barat No. E-4
Kec. Cempaka Putih,
Jakarta Pusat
Telephone : 021-8194807
Function : Director of Finance

Declare that:

1. The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional and Subsidiaries ("Group");
2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
 - a. All information in the Group's consolidated financial statements has been completely and correctly disclosed;
 - b. The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect material information or fact, nor do they omit material information or fact; and
3. The Board of Directors is responsible for the Group's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*

Jakarta, 14 April 2025/ *April 14, 2025*



Direktur Utama/ *President Director*

Direktur Keuangan / *Director of Finance*



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No. 00420/2.0459/AU.1/03/0916-2/1/IV/2025

**Pemegang Saham, Dewan Pengawas, Dewan
Direksi, dan Komite Audit**

**Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan
Nasional dan Entitas Anak**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Entitas Anak ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024, 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 2024, 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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

No. 00420/2.0459/AU.1/03/0916-2/1/IV/2025

**The Shareholders, Supervisory Board,
Board of Directors, and Audit Committee**

**Perusahaan Umum Pembangunan
Perumahan Nasional and Its Subsidiaries**

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and Subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2024, 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 an information of material accounting policies.

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, 2024, 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

tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Audit Utama

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

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

Keterpulihan Nilai Persediaan

Merujuk pada Catatan 2i, 3, dan 7 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, persediaan Grup terdiri dari persediaan jadi yang meliputi unit rumah dan apartemen, kavling tanah dan persediaan hotel serta persediaan dalam proses meliputi bangunan rumah dan unit apartemen dalam konstruksi, dengan nilai tercatat pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp3.833.227.059.013, yang meliputi 46,12% dari total aset Grup.

Persediaan dinilai berdasarkan mana yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, yang merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan. Penentuan estimasi nilai realisasi bersih persediaan sangat bergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang.

Nilai realisasi bersih persediaan merupakan hal audit utama karena melibatkan pertimbangan dan estimasi manajemen, serta ketidakpastian yang

fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matter

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. Such key audit matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements taken as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on such key audit matters.

The key audit matters identified in our audit are outlined below:

Recoverable Amounts of Inventory

Refer to Notes 2i, 3, and 7 to the accompanying consolidated Financial statements, the Group's inventories consist of finished inventories which consist of house and apartment units, land and hotel inventories and work in progress inventories which include house buildings and apartment units under construction, with carrying amount as of December 31, 2024 amounted to Rp3,833,227,059,013, which represent 46.12% of the Group's total assets.

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value, which is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. The determination of the estimated net realizable value of inventories is highly dependent on the Group's expectation of future selling prices of inventories.

Net realizable value of inventories is a key audit matter because it involved significant management's judgement and estimates, as

signifikan dalam melakukan estimasi nilai realisasi bersih persediaan.

Kami merespon hal audit utama dengan melakukan prosedur-prosedur audit yang meliputi:

- Memeroleh pemahaman dan mengevaluasi pengendalian internal manajemen yang relevan dengan proses penentuan nilai realisasi bersih persediaan;
- Menguji konsistensi data yang digunakan oleh manajemen;
- Menilai asumsi signifikan yang digunakan dalam melakukan estimasi nilai realisasi bersih persediaan, termasuk metodologi penilaian yang diterapkan;
- Menguji akurasi matematis perhitungan manajemen atas nilai realisasi bersih persediaan;
- Melakukan observasi fisik, berdasarkan uji petik, untuk memeriksa kondisi fisik persediaan; dan
- Menilai apakah pengungkapan yang disajikan pada Catatan 7 atas laporan keuangan konsolidasian berdasarkan persyaratan-persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penilaian Nilai Wajar Properti Investasi

Merujuk pada Catatan 21, 3, dan 12 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, properti investasi Grup terdiri tanah, bangunan, dan mal dengan nilai tercatat pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp2.340.817.943.025, yang meliputi 28,16% dari total aset Grup.

Grup memilih model nilai wajar untuk pengukuran properti investasinya. Penentuan estimasi nilai wajar properti investasi sangat bergantung pada asumsi-asumsi serta pertimbangan yang digunakan dalam rangka penilaian.

Grup telah menunjuk tenaga ahli eksternal untuk mengestimasi nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2024.

well as uncertainty in estimating the net realizable value of inventories.

We responded to the key audit matters by performing audit procedures which included:

- *Obtain an understanding of and evaluate management's internal controls relevant to the process of determining the net realizable value of inventories;*
- *Test the consistency of the data used by the management;*
- *Assess the significant assumptions used in estimating the net realizable value of inventories, including the valuation methodology applied;*
- *Test the mathematical accuracy of the management's calculation of the net realizable value of inventories;*
- *Conduct physical observations, based on a sampling test, to check the physical condition of the inventory; and*
- *Assess whether the disclosures provided in Note 7 to the consolidated financial statements were in accordance with the requirements of the Indonesian Financial Accounting Standards.*

Fair Value Measurement of Investment Property

Refer to Notes 21, 3, and 12 to the accompanying consolidated Financial statements, the Group's investment properties consist of land, building, and mall, with carrying amount as of December 31, 2024 amounting to Rp2,340,817,943,025, representing 28.16% of the Group's total assets.

The Group selects the fair value model for the measurement of its investment property. The determination of the estimated fair value of investment property depends on the assumptions and considerations used in the valuation process.

The Group has engaged external experts in estimating the fair value of the investment property as of December 31, 2024.

Nilai wajar properti investasi merupakan hal audit utama karena melibatkan pertimbangan dan estimasi manajemen, serta ketidakpastian yang signifikan dalam melakukan estimasi nilai wajar properti investasi.

Kami merespon hal audit utama dengan melakukan prosedur-prosedur audit yang meliputi:

- Memeroleh pemahaman dan mengevaluasi pengendalian internal manajemen yang relevan dengan proses penentuan nilai wajar properti investasi;
- Menilai kompetensi, kapabilitas, dan objektivitas tenaga ahli eksternal;
- Menguji konsistensi data yang digunakan oleh tenaga ahli eksternal, termasuk jenis bangunan, jumlah unit, data kepemilikan tanah, dan membandingkannya dengan sumber data manajemen;
- Menilai asumsi signifikan yang digunakan dalam melakukan estimasi nilai wajar properti investasi, termasuk metodologi penilaian yang diterapkan; dan
- Menilai apakah pengungkapan yang disajikan pada Catatan 12 atas laporan keuangan konsolidasian berdasarkan persyaratan-persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal Lain

Informasi keuangan Perum Perumnas (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian tersebut terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung

Fair value of investment property is a key audit matter because it involved significant management's judgement and estimates, as well as uncertainty in estimating the fair value of investment property.

We responded to the key audit matters by performing audit procedures which included:

- *Obtain an understanding of and evaluate management's internal controls relevant to the process of determining the fair value of investment property;*
- *Assess the competence, capabilities, and objectivity of the external experts;*
- *Test the consistency of the data used by the external experts, including building type, number of units, land ownership data, and compare it with management's data sources;*
- *Assess the significant assumptions used in estimating the fair value of investment property, including the valuation methodology applied; and*
- *Assess whether the disclosures provided in Note 12 to the consolidated financial statements were in accordance with the requirements of the Indonesian Financial Accounting Standards.*

Other Matter

The accompanying financial information of Perum Perumnas (Parent Entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2024, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of

dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

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

management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

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 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

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.

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.

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 of Auditing will always detect material misstatements when it exists. Misstatements can be 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.

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 the accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates*

- 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.
- Memeroleh 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

and related disclosures made by management.

- *Conclude the appropriateness of management's use of the going concern accounting basis and, based on the audit evidence obtained, whether there is 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 statements, including their disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of 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 to 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 the audit.

dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

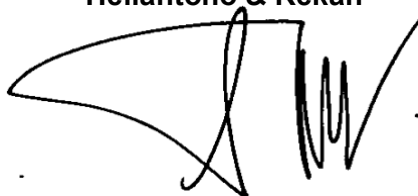
Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika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

Dalam hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang 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.

We also provide a statement to those charged with governance with a statement that we have complied with the 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 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 matters or when, in extremely rare circumstances, we determined that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Kantor Akuntan Publik/ *Registered Public Accountant*
Heliantono & Rekan



Ade Ikhwan, S.E., CPA

Partner

Izin Akuntan Publik/ *Licence of Public Accountant No. AP. 0916*



Jakarta, 14 April 2025/ *April 14, 2025*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024 AND
FOR THE YEAR
THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

Daftar Isi	Halaman/Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 150	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Keuangan Tambahan		<i>Supplementary Financial Information</i>
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	151 – 152	<i>Statement of Financial Position Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	153	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	154	<i>Statement of Changes in Equity Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	155	<i>Statement of Cash Flows Parent Entity</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2f, 2m, 4, 37, 38b	439.781.409.663	977.204.554.566	Cash and bank
Piutang usaha – neto	2g, 2m, 5, 37, 38b	95.539.173.059	168.025.678.564	Trade receivables – net
Piutang lain-lain – neto	2g, 2m, 6, 37	802.882.397	20.116.056.467	Other receivables – net
Persediaan – neto	2i, 7	3.833.227.059.013	5.185.152.139.003	Inventories – net
Pajak dibayar dimuka	2t, 25a	105.862.344.079	92.628.581.258	Prepaid taxes
Beban dibayar dimuka dan uang muka	8	18.054.040.433	72.594.876.895	Prepaid expenses and advances
Tanah untuk pengembangan	2j, 9	502.291.543.872	579.800.403.560	Land for development
Aset keuangan lancar lainnya	2m, 10, 38b	81.105.012.260	15.174.338.935	Other current financial assets
JUMLAH ASET LANCAR		5.076.663.464.776	7.110.696.629.248	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi jangka panjang	2h, 2m, 11, 37, 38b	131.102.164.114	114.992.719.518	Long term investment
Tanah untuk pengembangan	2j, 9	432.506.375.821	165.515.888.551	Land for development
Properti investasi – neto	2l, 12	2.340.817.943.025	387.214.081.149	Investment properties – net
Aset tetap – neto	2k, 13	312.143.381.966	512.572.620.185	Fixed assets – net
Aset hak guna – neto	2o, 14	173.849.681	330.538.324	Right of use assets – net
Aset tidak lancar lainnya		18.200.123.969	106.464.955	Other non-current assets
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		3.234.943.838.576	1.180.732.312.682	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET		8.311.607.303.352	8.291.428.941.930	TOTAL ASSETS

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	2m, 15, 37, 38b	247.503.240.144	197.987.214.571	Short-term loans
Pendapatan diterima dimuka	16	11.672.582.872	8.743.010.690	Unearned revenues
Utang usaha	2m, 2n, 19, 37			Trade payables
Pihak berelasi	2e, 38b	155.540.526.647	135.213.768.067	Related parties
Pihak ketiga		98.416.480.815	82.500.161.521	Third parties
Utang pajak	2t, 25b	233.955.309.927	214.656.006.749	Tax payables
Beban akrual	2m, 20, 37, 38b	749.719.231.122	505.740.159.885	Accrued expenses
Utang lain-lain	2m, 2n, 21, 37			Other payables
Pihak ketiga		54.976.498.897	50.482.952.404	Third parties
Bagian lancar atas:	2m, 23, 37			tax maturities of long-term liabilities:
Liabilitas kontrak	17	414.600.640.513	614.081.722.005	Contract liabilities
Utang bank		337.807.562.883	146.858.585.893	Bank loans
Pinjaman jangka menengah		332.918.347.386	887.192.988.950	Medium term notes
Utang RDI		2.398.523.450	5.994.610.471	RDI loan
Liabilitas sewa	2o, 18	120.703.939	153.289.451	Lease liability
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		2.639.629.648.595	2.849.604.470.657	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas sewa	2o, 18, 38b	246.695.017.352	233.240.182.435	Lease liability
Liabilitas imbalan pascakerja	2u, 22	49.972.087.968	39.664.875.862	Post-employment benefits liabilities
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam setahun:	2m, 23, 37			Long-term liabilities net of Current maturities:
Liabilitas kontrak	17	-	15.536.466.976	Contract liabilities
Pinjaman jangka menengah		1.463.540.628.770	1.211.449.626.028	Medium term notes
Utang pihak ketiga		300.000.000.000	-	Third party loan
Utang SUJP		650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang bank		1.409.515.841.503	1.764.174.821.550	Bank loan
Utang RDI		35.960.870.220	37.159.565.894	RDI loan
Liabilitas tidak lancar lainnya	2m, 24, 37	60.233.023.847	61.233.023.847	Other non-current liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		4.215.917.469.660	4.012.458.562.592	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS		6.855.547.118.255	6.862.063.033.249	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal ditempatkan	26	1.000.000.000	1.000.000.000	Share capital
Penyertaan modal negara	27	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	State equity participation
Selisih transaksi perubahan ekuitas	28	55.036.047.408	55.036.047.408	Difference of equity transaction
Saldo laba:				Retained earnings:
Telah ditentukan penggunaannya	29	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		(3.396.195.780.113)	(3.520.672.166.854)	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya	30	189.243.690.132	289.349.480.736	Other component of equity
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1.446.631.326.943	1.422.260.730.806	Total equity attributable to owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	31	9.428.858.154	7.105.177.875	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		1.456.060.185.097	1.429.365.908.681	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		8.311.607.303.352	8.291.428.941.930	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024	2023	
Pendapatan	2s, 32	1.229.618.490.844	1.363.516.065.108	Revenues
Beban pokok pendapatan	2s, 33	(877.026.846.564)	(1.033.250.175.687)	Cost of revenues
LABA BRUTO		352.591.644.280	330.265.889.421	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA	2s, 35			OPERATING EXPENSES
Beban penjualan		(15.240.462.304)	(10.737.937.313)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi		(262.051.543.230)	(207.088.885.648)	General and administrative expenses
Pajak final	2t, 25c	(26.975.931.897)	(29.978.319.642)	Final tax
JUMLAH BEBAN USAHA		(304.267.937.431)	(247.805.142.603)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA OPERASIONAL		48.323.706.849	82.460.746.818	OPERATING PROFIT
PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN	2s			OTHER INCOME/(EXPENSES)
Pendapatan keuangan	38b	22.440.462.544	43.688.306.417	Finance income
Beban keuangan	34	(356.081.878.487)	(363.013.181.457)	Finance expenses
Lain-lain - bersih	36	297.769.278.146	141.239.435.606	Others - net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN		(35.872.137.797)	(178.085.439.434)	TOTAL OTHER EXPENSES
LABA/(RUGI) SEBELUM PAJAK		12.451.569.052	(95.624.692.616)	PROFIT/(LOSS) BEFORE TAX
BEBAN PAJAK KINI	2t, 25d	(561.747.908)	(342.530.843)	CURRENT TAX EXPENSE
LABA/(RUGI) TAHUN BERJALAN		11.889.821.144	(95.967.223.459)	PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:				Items that will not be reclassified to profit and loss:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	2u, 22	16.420.957.817	(22.352.549.150)	Remeasurement of employee benefits liabilities
Keuntungan revaluasi	13	-	98.385.498.262	Revaluation gain
		16.420.957.817	76.032.949.112	
Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi:				Items that will be reclassified to profit and loss:
Keuntungan yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	11	898.878.561	500.477.201	Unrealized gain on investment at fair value through other comprehensive income
		898.878.561	500.477.201	
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		17.319.836.378	76.533.426.313	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		29.209.657.522	(19.433.797.146)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS) FOR THE YEAR
JUMLAH LABA/(RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		9.568.890.587	(100.967.738.826)	Owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		2.320.930.557	5.000.515.367	Non-controlling interests
Jumlah		11.889.821.144	(95.967.223.459)	Total
JUMLAH LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		26.891.476.687	(24.435.362.993)	Owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		2.318.180.835	5.001.565.847	Non-controlling interests
Jumlah		29.209.657.522	(19.433.797.146)	Total

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owner of the Parent Entity</i>						Kepentingan Non-Pengendali/ <i>Non-Controlling Interests</i>	Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
	Modal Ditempatkan/ <i>Share Capital</i>	Penyertaan Modal Negara/ <i>State Equity Participation</i>	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ <i>Difference of Equity Transactions</i>	Telah Ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditentukan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>	Komponen Ekuitas Lainnya/ <i>Other Components of Equity</i>			
Saldo per 31 Desember 2022	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.418.072.152.909)	212.817.104.903	2.103.612.028	1.450.431.980.946	Balance as of December 31, 2022
Penyesuaian laba ditahan – Entitas Anak PGU	-	-	-	-	(1.632.275.119)	-	-	(1.632.275.119)	<i>Adjustment of retained earnings – Subsidiaries PGU</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(100.967.738.826)	-	5.000.515.367	(95.967.223.459)	<i>Loss for the year</i>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	-	(22.348.883.768)	(3.665.382)	(22.352.549.150)	<i>Remeasurement of employee benefit liabilities</i>
Laba revaluasi	-	-	-	-	-	98.385.498.262	-	98.385.498.262	<i>Revaluation gain</i>
Keuntungan yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	495.761.339	4.715.862	500.477.201	<i>Unrealized gain on investment at fair value through other comprehensive income</i>
Saldo per 31 Desember 2023	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.520.672.166.854)	289.349.480.736	7.105.177.875	1.429.365.908.681	Balance as of December 31, 2023
Penyesuaian OCI revaluasi aset tetap – Entitas Induk	-	-	-	-	-	(2.515.381.106)	-	(2.515.381.106)	<i>Adjustments of OCI fixed asset Revaluation – Parent Entity</i>
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	9.568.890.587	-	2.320.930.557	11.889.821.144	<i>Profit for the year</i>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	-	16.418.208.095	2.749.722	16.420.957.817	<i>Remeasurement of employee benefit Liabilities</i>
Reklasifikasi OCI atas imbalan kerja	-	-	-	-	(65.411.778.461)	65.411.778.461	-	-	<i>Reclassification of OCI employee benefit</i>
Reklasifikasi OCI atas investasi	-	-	-	-	(2.720.147.392)	2.720.147.392	-	-	<i>Reclassification of OCI on investments</i>
Reklasifikasi OCI atas revaluasi aset tetap	-	-	-	-	183.039.422.007	(183.039.422.007)	-	-	<i>Reclassification of OCI fixed asset revaluation</i>
Kerugian yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	898.878.561	-	898.878.561	<i>Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income</i>
Saldo per 31 Desember 2024	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.396.195.780.113)	189.243.690.132	9.428.858.154	1.456.060.185.097	Balance as of December 31, 2024

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

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2024**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2024**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2024	2023	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	1.167.234.375.042	1.387.498.899.507	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	(1.006.762.307.915)	(1.521.897.727.701)	Payments to suppliers, employees, and others
Kas yang diperoleh dari/(digunakan untuk) operasi	160.472.067.127	(134.398.828.194)	Cash provided by/(used in) from operations
Pembayaran pajak	(74.796.489.270)	(26.818.604.585)	Payments of taxes
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI/ (DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS OPERASIONAL	85.675.577.857	(161.217.432.779)	NET CASH FLOWS PROVIDED BY/ (USED IN) OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan aset tetap	(8.285.300)	-	Addition of fixed assets
Investasi KSO	(457.435.000)	-	Investment KSO
Penelitian & pengembangan	(2.697.346.154)	-	Research and Develop
ARUS KAS BERSIH DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(3.163.066.454)	-	NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan pinjaman jangka pendek	60.200.000.000	-	Proceeds from short term loan
Penerimaan utang bank jangka panjang	21.559.842.275	1.390.055.177.602	Proceeds from bank loans – long term
Penerimaan dari pinjaman pihak ketiga	300.000.000.000	-	Proceeds from SUJP loan
Pembayaran pinjaman jangka pendek	(4.192.000.000)	(698.987.968.923)	Payment of short term loan
Pembayaran pinjaman bank	(195.912.215.168)	(927.919.167.782)	Payment of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka menengah (PJM)	(300.000.000.000)	-	Payment of medium term note (MTN)
Pembayaran pinjaman RDI	(4.794.782.696)	(4.793.650.613)	Payment of RDI loans
Pembayaran bunga	(411.241.978.877)	(332.449.305.159)	Payment of interests
Penempatan jaminan dan biaya administrasi pinjaman	(84.554.521.840)	-	Collateral placement and loan administration fees
Pembayaran dividen	(1.000.000.000)	(992.613.802)	Payment of dividend
ARUS KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS PENDANAAN	(619.935.656.306)	(575.087.528.677)	NET CASH FLOWS USED IN FINANCING ACTIVITIES
PENURUNAN NETO KAS DAN BANK	(537.423.144.903)	(736.304.961.456)	NET DECREASE IN CASH AND BANK
SALDO KAS DAN BANK AWAL TAHUN	977.204.554.566	1.713.509.516.022	CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	439.781.409.663	977.204.554.566	CASH AND BANK AT END OF YEAR

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ("Perusahaan"), adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang seluruh modalnya dimiliki oleh negara berupa kekayaan negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, yang diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1988, terakhir telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2004 tentang Perusahaan, yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 83 tahun 2015. Sejak tahun 1999, Perusahaan secara teknis berada di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah dan sekarang di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Saat ini, Perusahaan telah berada di bawah Kementerian BUMN Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 83 Tahun 2015. Sifat, maksud, dan tujuan pendiriannya Perusahaan adalah sebagai berikut:

- 1) Maksud dan tujuan pendirian Perusahaan adalah untuk turut melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya.
 - a. Di bidang perumahan dan Kawasan permukiman serta rumah susun; dan
 - b. Optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan yang sehat.
- 2) Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut:
 - a. Sebagai penyedia tanah, meliputi:
 1. Penyedia tanah skala besar/ *land bank* baik dengan cara membeli/ ganti rugi, kerja sama dengan pemilik atau instansi lain dan atau tanah-tanah yang diserahkan oleh instansi Pemerintah;
 2. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarananya; dan

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ("the Company") is a State-Owned Enterprise (BUMN) that entire capital is owned by the state in the form of separated state assets and not divided into shares. The Company was established based on the Government Regulation No. 29 the year 1974 which was rearranged by Government Regulation No. 12 the year 1988, replaced by Government Regulation No. 15 the year 2004, the last revised by the Government Regulation No. 83 the year 2015. Since 1999 the Company has been technically part of the Department of Resettlement and Regional Infrastructure and now part of the State Minister of Public Works and Public Housing. Currently, the Company is under the Ministry of BUMN Based on Government Regulation No. 83 of 2015. The characteristics, aims and objectives of the Company are as follows:

- 1) *The Company's intents and purposes are to conduct and support government policies and programs in economics and national development in general.*
 - a. Housing and residential area and apartment; and*
 - b. Optimizing the utilization of the Company's resources to produce goods and/or provide services for the public benefit based on the principle of the management of the healthy Company.*
- 2) *The Company's main business activities are:*
 - a. As a provider of land, including:*
 - 1. Provider of large-scale land/land bank either by buying/compensation, in cooperation with the owners or other agencies and or lands submitted by Government agencies;*
 - 2. Management of land controlled by the authority of the planning, allocation, and use of land, including building facilities and infrastructure; and*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

2. Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut (lanjutan):
 - a. Sebagai penyedia tanah, meliputi (lanjutan):
 3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan.
 - b. Sebagai pengembang perumahan dan pemukiman, meliputi:
 1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/ Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman;
 2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat, beserta sarana/prasarana/utilitas; dan
 3. Pengelolaan perumahan dan permukiman beserta prasarana/sarana/utilitas (estate management).
 - c. Membangun rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun;
 - d. Mengelola rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus;
 - e. Melakukan penataan dan peningkatan kualitas perumahan, permukiman, dan rumah susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perusahaan;
 - f. Melakukan pengembangan kota dan pembangunan kota baru;
 - g. Melakukan penataan permukiman kumuh/padat hunian;
 - h. Melakukan pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman; dan
 - i. Melakukan *off-taker* (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

2. The Company's main business activities are (continued):
 - a. As a provider of land, including: (continued)
 3. Management of land controlled by the authority designated for the purposes of planning and operations of the Company, to do assignment or alienation (selling) of houses and buildings, and/or portions of land that is an asset in inventory.
 - b. As a developer of housing and settlements, includes:
 1. Acquisition and use of Government/ State Owned Enterprises/Regional-Owned Enterprises' land for construction of housing and settlement;
 2. Builder of housing and settlement to fulfill society needs of house and settlement and its infrastructure/facilities/utilities; and
 3. Management of housing and settlement and its infrastructure/facilities/utilities (estate management).
 - c. Build up the single house, row house and apartment;
 - d. Managing leased apartments and special apartments;
 - e. Arranging and improving quality of housing, settlement, and apartment at a location controlled by the Company;
 - f. To develop city and construction new city;
 - g. Arrange slums/dense residential settlements;
 - h. Perform consulting services and advocacy in housing and settlement; and
 - i. Perform off-taker (purchase of public housing products from other developers) for resale with subsidized facilities.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

- 3) Selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang mendukung secara finansial terhadap kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang sudah dimiliki dan/atau dikuasai Perusahaan sebagaimana ditetapkan Menteri.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan kegiatan Perusahaan dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia yang dibagi-bagi dalam proyek yang membawahi beberapa lokasi atau unit pengelola.

Kantor Pusat Perusahaan berada di Wisma Perumnas, Jl D.I. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta.

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya pada 1979.

Disamping kegiatan-kegiatan tersebut, sejak tahun 1996, Perusahaan bersama lima Badan Usaha Milik Negara di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah (BUMN Karya) membentuk Kerja Sama Operasi (KSO) Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di kawasan Driyorejo, Gresik, Jawa Timur. Maksud dan tujuan KSO ini adalah untuk mengelola pembangunan skala besar Kasiba di lokasi Driyorejo seluas 1.000 ha.

Berdasarkan kesepakatan anggota Kasiba Driyorejo tanggal 19 September 2003, BUMN Karya melepaskan penyertaannya kepada PT Rukun Pilar Sentosa. Kesepakatan tersebut dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, S.H., No. 244 tanggal 19 September 2003 tentang penarikan diri sebagai peserta pada KSO. Adapun atas pengalihan penyertaan modal BUMN Karya dari KSO, dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Penyertaan Modal yang dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, S.H., No. 245 tanggal 19 September 2003.

Entitas induk langsung dan entitas induk akhir Perusahaan adalah Pemerintah Republik Indonesia ("Pemerintah").

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

- 3) In addition to business activities referred to in subsection (2), as long as they are financially supportive of the main business activities, the Company may carry out business activities in order to optimize the utilization of resources that are owned and/or controlled by the Company, as determined by the Minister.

The Company is domiciled in Jakarta and the Company's activities are carried out throughout Indonesia which are divided into projects that oversee several locations or management units.

The Company's head office is located at Wisma Perumnas, Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta.

The Company commenced its commercial operations in 1979.

In addition to these activities, since 1996 the Company with five other State-Owned Enterprises under the Ministry of Settlement and Regional Infrastructure (BUMN Karya) formed a Joint Operation (KSO) of Kawasan Siap Bangun (Kasiba) in Driyorejo, Gresik, East Java. The KSO's intent and purpose are to manage the development of a large-scale on-site Kasiba Driyorejo area of 1,000 ha.

Based on the agreement of members of Kasiba Driyorejo dated September 19, 2003, BUMN Karya releases its participation to PT Rukun Pilar Sentosa. Such agreement was authorized with the deed of Notary Martin Roestamy, S.H., No. 244 dated September 19, 2003, concerning resignations participant at KSO. Upon transfer of capital participation, BUMN Karya from the KSO, contained in Deed of Agreement Capital Participation authorized with Notarial Deed Martin Roestamy, S.H., No. 245 dated September 19, 2003.

The Company's immediate parent and ultimate parent is Government of the Republic of Indonesia ("Government").

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya

Manajemen Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

1) Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN No. SK 283/MBU/11/2024 tanggal 21 November 2024, No. SK 183/MBU/07/2023 tanggal 13 Juli 2023, No. SK 193/MBU/09/2022 tanggal 13 September 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 tanggal 6 Juli 2017 dan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 tanggal 5 November 2020.

Susunan Dewan Pengawas Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024
Ketua	Khalawi Abdul Hamid
Anggota	Erna Witoelar
Anggota	Bambang Riswanda
Anggota	Agus Antares Mauro
Anggota	Chaerul Amir
Anggota	Y. Ambeg Paramarta*)
Sekretaris	Komarudin

*) Efektif 21 November 2024/ Effective on November 21, 2024

2) Dewan Direksi

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK 110/MBU/05/2024 tanggal 7 Mei 2024, No. SK 311/MBU/12/2024 tanggal 18 Desember 2024, No. SK 10/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021, No. SK 320/MBU/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020, dan No. SK 140/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, susunan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

b. Management of the Company and Other Information

The Company's management as of December 31, 2024 and 2023 is as follows:

1) Supervisory Board

Based on Decision Letter of Ministry of BUMN No. SK 283/MBU/11/2024 dated November 21, 2024, No. SK 183/MBU/07/2023 dated July 13, 2023, No. SK 193/MBU/09/2022 dated September 13, 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 dated January 11, 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 dated May 06, 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 dated July 6, 2017, and Decision Letter of Supervisory Board No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 dated November 5, 2020.

The composition of the Board of Supervisory of the Company As of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	2023	
Khalawi Abdul Hamid		Chairman
Erna Witoelar		Member
Bambang Riswanda		Member
Agus Antares Mauro		Member
Chaerul Amir		Member
Achmad Khadafi Munir		Member
Komarudin		Secretary

2) Board of Directors

Based on the Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK 110/MBU/05/2024 dated May 7, 2024, No. SK SK 311/MBU/12/2024 dated December 18, 2024, No. SK 10/MBU/01/2021 on January 11, 2021, No. SK 320/MBU/10/2020 on October 9, 2020 and No. SK 140/MBU/05/2020 on May 6, 2020, the composition of the Board of Directors of the Company As of December 31, 2024 and 2023, are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya (lanjutan)

	<u>2024</u>
Direktur Utama	Budi Saddewa Soediro
Wakil Direktur Utama	Tambok Parulian Setyawati
Direktur Keuangan	Simanjuntak
Direktur Pemasaran	Sindhu Rahadian Ardita*)
Direktur Manajemen Risiko dan Legal	Imelda Alini Pohan
Direktur Produksi	Nixon Sitorus**)
	Tri Hartanto

*) Efektif 17 Mei 2024/ *Effective on May 17, 2024*

**) Efektif 18 Desember 2024/ *Effective on December 18, 2024*

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Pengawas dan Direksi Perusahaan.

3) Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/05/KPTS/XII/2022 tanggal 12 Desember 2022, No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021, No. KEP-02/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 tanggal 29 April 2016, dan No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>
Ketua	Agus Antares Mauro
Sekretaris merangkap anggota	Tjahjo Winarto
Anggota	Cris Kuntadi
Anggota	Chaerul Amir

1. GENERAL (continued)

b. Management of the Company and Other Information (continued)

	<u>2023</u>
Budi Saddewa Soediro	<i>President Director</i>
Tambok Parulian Setyawati	
Simanjuntak	<i>Vice President Director</i>
-	<i>Finance Director</i>
Imelda Alini Pohan	<i>Marketing Director</i>
Anton Rijanto	<i>Risk Management & Legal Director</i>
Tri Hartanto	<i>Production Director</i>

Key management includes members of the Board of supervisory and Directors of the Company.

3) Audit Committee

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's No. Ketua Dewas/05/KPTS/XII/2022 dated December 12, 2022, No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 dated January 20, 2021, No. KEP-02/VIII/2018 dated August 31, 2018, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 dated April 29, 2016, and No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 dated October 30, 2015, the composition of the Audit Committee of the Company As of December 31, 2024 and 2023, are as follows:

	<u>2023</u>
Agus Antares Mauro	<i>Chairman</i>
Tjahjo Winarto	
Cris Kuntadi	<i>Secretary concurrently as member</i>
Chaerul Amir	<i>Member</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya (lanjutan)

4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, terdapat perubahan nomenklatur Komite Perencanaan dan Risiko Bisnis menjadi Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021, No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, dan No. KEP-03/IX/2018 tanggal 27 September 2018, susunan Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024
Ketua	Achmad Khadafi Munir
Sekretaris merangkap anggota	Hendra Iskandar Lubis
Anggota	Hidayah Widyaningrum
Anggota	Erna Witoelar

5) Komite Organisasi dan SDM

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/15/KPTS/X/2023 tanggal 15 September 2023 terdapat perubahan nomenklatur Komite Nominasi dan Remunerasi menjadi Komite Organisasi dan SDM, susunan Komite Organisasi dan SDM Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 sebagai berikut:

	2024
Ketua	Khalawi Abdul Hamid
Sekretaris merangkap anggota	Irwan Rei
Anggota	Bambang Riswanda
Anggota	Boy Trikorasky

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 jumlah karyawan tetap adalah masing-masing 447 dan 544 orang (tidak diaudit).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (continued)

b. Management of the Company and Other Information (continued)

4) Planning and Risk Monitoring Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 on August 19, 2020, there is a change in nomenclature of the Planning and Business Risk Committee to become Planning and Risk Monitoring Committee.

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's, No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 dated January 20, 2021, No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 dated August 19, 2020, and No. KEP-03/IX/2018 dated September 27, 2018, the composition of the Planning and Risk Monitoring Committee as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	2023	
Achmad Khadafi Munir		Chairman
Hendra Iskandar Lubis		Secretary concurrently as member
Agus Sumargiarto		Member
Erna Witoelar		Member

5) Organizational and Human Resource Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board of the Company's, No. Ketua Dewas/15/KPTS/X/2023 dated September 15, 2023, here is a change nomenclature Nomination and Remuneration Committee to become Organizational and Human Resource Committee, the composition of the Organizational and Human Resource Committee of the Company as of December 31, 2024 and 2023, are as follows:

	2023	
Khalawi Abdul Hamid		Chairman
Irwan Rei		Secretary concurrently as member
Bambang Riswanda		Member
Boy Trikorasky		Member

As of December 31, 2024 and 2023, total permanent employees are 447 and 544 respectively (unaudited).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

c. Organisasi Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi No. Dirut/274/KPTS/10/2022 tanggal 15 Desember 2022, tentang penetapan dan klasifikasi proyek Perusahaan yang terdiri dari:

1. Proyek Rumah Susun

Proyek Sukaramai, Proyek Cengkareng, Proyek Karawang, Proyek Kemayoran, Proyek TOD Tanjung Barat, Proyek TOD Pondok Cina, Proyek TOD Rawa Buntu, Proyek Sentraland Jakabaring, Proyek East Point, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Klender, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Kebon Kacang, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Tanah Abang, dan Proyek BGR Kelapa Gading.

2. Proyek Rumah Tapak

Proyek Sumatra Utara, Proyek Sumatra Barat, Proyek Kepulauan Riau, Proyek Sumatra Selatan, Proyek Jambi, Proyek Bengkulu, Proyek Lampung, Proyek Parung Panjang, Proyek Pulogebang, Proyek Dramaga Bogor, Proyek Cilegon, Proyek Bandung I, Proyek Bandung II, Proyek Purwakarta, Proyek Cirebon, Proyek Cianjur, Proyek Semarang, Proyek Solo-Yogyakarta, Proyek Palangkaraya, Proyek Kalimantan Selatan, Proyek Kalimantan Timur, Proyek Jawa Timur, Proyek Bali-Mataram-NTT-NTB, Proyek Sulawesi Selatan, Proyek Sulawesi Tenggara, dan Proyek Sulawesi Utara.

3. Unit Bisnis Divisi Properti Manajemen

Cabang Batam, Cabang Jakarta I, dan Cabang Jakarta II.

4. Unit Bisnis Divisi Konstruksi

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (continued)

c. Organization of the Company

Based on the Director Decision No. Dirut/274/KPTS/10/2022 on December 15, 2022, about determination and project classification of the Company, consist of:

1. Highrise Project

Sukaramai Project, Cengkareng Project, Karawang Project, Kemayoran Project, TOD Tanjung Barat Project, Pondok Cina Project, TOD Rawa Buntu Project, Sentraland Jakabaring Project, Revitalization of Rumah Susun Klender Project, Revitalization of Rumah Susun Kebon Kacang Project, Revitalization of Rumah Susun Tanah Abang Project, BGR Kelapa Gading Project.

2. Landed Project

North Sumatra Project, West Sumatra Project, Riau Project, South Sumatra Project, Jambi Project, Bengkulu Project, Lampung Project, Parung Panjang Project, Pulogebang Project, Dramaga Bogor Project, Cilegon Project, Bandung I Project, Bandung II Project, Purwakarta Project, Cirebon Project, Cianjur Project, Semarang Project, Solo-Yogyakarta Project, Palangkaraya Project, South Kalimantan Project, East Kalimantan Project, East Java Project, Bali-Mataram-NTT-NTB Project, South Sulawesi Project, Southeast Sulawesi Project, and North Sulawesi Project.

3. Business Unit Property Management Division

Branch Batam, Branch Jakarta I, and Branch Jakarta II.

4. Business Unit Construction Division

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Entitas Anak

Persentase kepemilikan Perusahaan dan total aset entitas anak pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Scope of Business	Tahun Mulai Operasi Komersial/ Year of Commercial Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2024 %	2023 %	2024 Rp	2023 Rp
Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership							
PT Propernas Griya Utama	Indonesia	Properti, Konstruksi, dan Hotel/ Property, Construction, and Hotel	2009	99%	99%	443.512.028.816	637.628.196.624
PT Propernas Nusa Dua	Indonesia	Properti/ Property	2012	51%	51%	139.361.443.278	108.147.462.139

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

PT Propernas Griya Utama (PGU)

PGU didirikan dengan Akta Notaris No. 30 oleh Mastuti Betta S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 5 Februari 2009. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 Tahun 2009 pada tanggal 12 Mei 2009.

PGU didirikan sesuai dengan Surat Menteri BUMN No. S-51/MBU/2009 tanggal 22 Januari 2009 tentang Persetujuan Anak Perusahaan dan Surat Keputusan Direksi No. Dirut/023/KPTS/10/2009 tanggal 3 Februari 2009, tentang Pendirian Anak Perusahaan.

Pemegang saham PGU adalah Perusahaan (98,70%), PT Artha Citra Lestari (0,80%), dan Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0,50%). Modal dasar, modal ditempatkan dan disetor penuh PGU adalah Rp50.000.000.000.

PT Propernas Nusa Dua (PND)

PND didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 68 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Ilmiawan Dekrit Supatmo S.H., M.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU34106.AH.01.01 Tahun 2013 pada tanggal 24 Juni 2013.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (continued)

d. Structure of Subsidiaries

The percentage of ownership of the Company and total asset of the subsidiaries as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

Tahun Mulai Operasi Komersial/ Year of Commercial Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
	2024 %	2023 %	2024 Rp	2023 Rp
Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership				
PT Propernas Griya Utama	99%	99%	443.512.028.816	637.628.196.624
PT Propernas Nusa Dua	51%	51%	139.361.443.278	108.147.462.139

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred as "the Group".

PT Propernas Griya Utama (PGU)

PGU is established based on Notarial Deed No. 30 by Mastuti Betta S.H., a notary in Jakarta, dated February 5, 2009. The notarial deed has been legalized by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 Tahun 2009 on May 12, 2009.

PGU established in accordance with the Letter of the Minister of BUMN No. S-51/MBU/2009 on January 22, 2009 concerning Approval of Subsidiaries of the Company and the Letter of the Board of Directors No. Dirut/023/KPTS/10/2009 on February 3, 2009, about Establishment of Subsidiaries.

Shareholders of PGU are the Company (98.70%), PT Artha Citra Lestari (0.80%), and Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0.50%). PGU's authorized capital, issued dan fully paid capital was Rp50,000,000,000.

PT Propernas Nusa Dua (PND)

PND was founded based on Deed of Establishment No. 68 dated December 20, 2012 which was made before Decree Scientist Supatmo S.H., M.H., notary in Jakarta. The deed of establishment has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU34106.AH.01.01 Tahun 2013 on June 24, 2013.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

e. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PND merupakan entitas anak Perusahaan dan PT Perkebunan Nusantara II (Persero), sesuai dengan Surat Menteri Negara BUMN No. S-728/MBU/2012 tanggal 18 Desember 2012 tentang Persetujuan pembentukan Perusahaan Patungan antara Perusahaan dengan PT Perkebunan Nusantara II (Persero) yang akan membangun dan memasarkan perumahan di lokasi eks Kebun Bekala seluas 854,26 ha.

Modal dasar PND sebesar Rp100.000.000.000. Modal yang ditempatkan dan disetor sebesar 30% atau sebesar Rp30.000.000.000 terbagi atas 30.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 oleh masing-masing pendiri. Komposisi kepemilikan saham Perusahaan sebesar Rp15.300.000.000 atau setara dengan 51% hak kepemilikan.

PND berkedudukan di Deli Serdang, Provinsi Sumatra Utara, bergerak di bidang pembangunan perumahan komersial, perdagangan dan jasa konsultasi Pembangunan.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya, yaitu peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang diterbitkan oleh OJK. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK 201, "Penyajian Laporan Keuangan". Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan konsep akrual dengan menggunakan konsep harga historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

1. GENERAL (continued)

e. Structure of Subsidiaries (continued)

PND is a subsidiary of the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) according to the Letter of the Minister of BUMN No. S-728/MBU/2012 dated December 18, 2012 on approval of establishment of a joint operation between the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) which will build and sell houses located in the former Kebun Bekala in an area of 854.26 ha.

The authorized capital of PND is at amount of Rp100,000,000,000. The issued and paid up capital are at 30% or at amount of Rp30,000,000,000 divided into 30,000 shares which nominal value of Rp1,000,000. The ownership of the Company shall be in the amount of the Rp15,300,000,000 or equivalent with 51% domiciled ownership.

PND, based in Deli Serdang, North Sumatra Province, focusing on commercial housing development, trading and consulting services.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Basis of the Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board Institute of Indonesia Chartered Accountants and the Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, and regulations of the capital market regulator for entities under its supervision, namely Regulation No. VIII.G.7 on "the Presentation and Disclosures of Financial Statement of Issuers or Public Companies" issued by OJK. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 201, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements, except for the statements of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas dalam Grup menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan mengukur transaksinya dalam mata uang fungsional tersebut.

Periode pelaporan keuangan Grup adalah 1 Januari – 31 Desember.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Grup menerapkan pertama kali standar yang direvisi yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, termasuk standar yang direvisi berikut ini, yang memengaruhi laporan keuangan konsolidasian Grup:

Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan Liabilitas Jangka Panjang dengan Covenant

Amendemen ini menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dan menjelaskan:

- Hal yang dimaksud sebagai hak untuk menangguhkan penyelesaian;
- Hak untuk menangguhkan pelunasan harus ada pada akhir periode pelaporan;
- Klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh kemungkinan entitas akan menggunakan haknya untuk menangguhkan liabilitas; dan
- Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konversi tersebut adalah suatu instrumen ekuitas, maka syarat dan ketentuan dari suatu liabilitas konversi tidak akan berdampak pada klasifikasinya.

Selain itu persyaratan telah diperkenalkan untuk mewajibkan pengungkapan ketika suatu kewajiban timbul dari pinjaman perjanjian diklasifikasikan sebagai jangka panjang dan hak entitas untuk menunda penyelesaian bergantung kepada kepatuhan terhadap persyaratan di masa depan dalam waktu dua belas bulan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

a. Basis of the Preparation of the Consolidated Financial Statements (continued)

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

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Rupiah, which is also the Group's functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and measures its transactions in its respective functional currency.

The financial reporting period of the Group is January 1 – December 31.

b. Changes in Accounting Policy

The Group made first time adoption of the revised standards effective for the periods beginning on or after January 1, 2024, including the following revised standards, that have affected the consolidated financial statements of the Group:

Amendments to PSAK 201: Presentation of Long-Term Liabilities Financial Statements with Covenants

The amendment specifies the requirements for classifying liabilities as current or non-current and clarify:

- *What is meant by a right to defer settlement;*
- *The right to defer must exist at the end of the reporting period;*
- *Classification is not affected by the likelihood that the entity will exercise its deferral right; and*
- *Only if an embedded derivative in a convertible liability is an equity instrument, would the term and condition of a liability will not impact its classification.*

In addition, a requirements has been introduced to require disclosure when a liability arising from a loan agreement is classified as non-current and the entity's right to defer settlement is contingent on compliance with future covenant within twelve months.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (lanjutan)

Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan Liabilitas Jangka Panjang dengan Covenant

Amendemen ini tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan Grup.

Amendemen PSAK 116: Sewa – Liabilitas Sewa dalam Jual Beli dan Sewa-balik

Amendemen PSAK 116 Sewa menetapkan persyaratan yang digunakan penjual-penyewa dalam mengukur kewajiban sewa yang timbul dalam transaksi jual beli dan sewa-balik, untuk memastikan penjual-penyewa tidak mengakui jumlah setiap keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan.

Amendemen ini tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan Grup.

Amendemen PSAK 207 dan PSAK 107: Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Amendemen PSAK 207 dan 107 mengklarifikasi karakteristik pengaturan pembiayaan pemasok dan mensyaratkan pengungkapan tambahan atas pengaturan pembiayaan pemasok tersebut. Persyaratan pengungkapan dalam amendemen ini dimaksudkan untuk membantu pengguna laporan Keuangan dalam memahami dampak pengaturan pembiayaan pemasok terhadap liabilitas, arus kas, dan eksposur terhadap risiko likuiditas suatu entitas.

Amendemen ini tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan Grup.

c. Prinsip-Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup.

Entitas anak merupakan entitas di mana Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas tersebut dan memiliki kemampuan untuk memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

b. Changes in Accounting Policy (continued)

Amendments to PSAK 201: Presentation of Long-Term Liabilities Financial Statements with Covenants

The amendment had no impact on the Group's financial statement.

Amendment of PSAK 116: Lease – Lease Liability in a Sale and Leaseback

Amendments to PSAK 116 Leases specifies the requirements that a seller-lessee uses in measuring the lease liability arising in a sale and leaseback transaction, to ensure the seller-lessee does not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use it retains.

The amendment had no impact on the Group's financial statement.

Amendment of PSAK 207 and PSAK 107: Supplier Finance Arrangements

The amendments to PSAK 207 and PSAK 107 clarify the characteristics of supplier finance arrangements and require additional disclosure requirements in the amendments are intended to assist users of financial statements in understanding the effects of supplier finance arrangements on an entity's liabilities, cash flows and exposure to liquidity risk.

The amendment had no impact on the Group's financial statement.

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Group.

Subsidiaries are entity which the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has ability to affect the returns through its power over the entity.

Specifically, the Group control an investee if and only if the Group has:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

c. Prinsip-Prinsip Konsolidasian (lanjutan)

- a. Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi Grup kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan dari *investee*;
- b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil.

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

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Grup 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 Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup 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 Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan nonpengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas intragrup berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

c. Principles of Consolidation (continued)

- a. Power over the *investee*, that is existing rights that give the Group the current ability to direct the relevant activities of the *investee*;
- b. Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the *investee*; and
- c. The ability to use its power over the *investee* to affect its returns.

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

- a. The contractual arrangement with the other vote holders of the *investee*.
- b. Right arising from other contractual arrangements.
- c. The Group rights and potential voting rights.

The Group reassesses 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 subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the consolidated financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses, and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Prinsip-Prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Semua saldo dan transaksi antar anggota Grup yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian.

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

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- 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;

d. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasi berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. Akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal;
- ii. Untuk diperdagangkan;
- iii. Akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

c. Principles of Consolidation (continued)

All material between members of the Group accounts and transactions, including unrealized gains or losses, if any, are eliminated to reflect the financial position and the results of operations of the Group as one business entity.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtained control, and continue to be consolidated until the date such control ceases.

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries not attributable directly or indirectly to the parent entity, 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.

Losses of a non-wholly owned subsidiaries are attributed to the NCI even if such losses result in a deficit balance for the NCI.

A change in the ownership interest of a subsidiaries, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

In case of loss of control over a subsidiaries, the Group:

- *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;*

d. Current and Non-current Classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on the current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i. *Expected to be realized, or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;*
- ii. *Held primarily for the purpose of trading;*
- iii. *Expected to be realized within 12 months after the reporting period; or*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar (lanjutan)

- iv. Kas dan kas di bank kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam waktu paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan. Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i. Akan dilunasi dalam siklus operasi normal;
- ii. Untuk diperdagangkan;
- iii. Akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv. Tidak ada hak untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan kewajiban jangka panjang.

e. Transaksi-transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama dengan entitas pelapor; (ii) memiliki kepentingan dalam entitas pelapor yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau (iii) merupakan personel manajemen entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (1) entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama; (2) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain; (3) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama; (4) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

d. Current and Non-current Classification (continued)

- iv. Cash and cash in banks unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i. Expected to be settled in the normal operating cycle;
- ii. Held primarily for the purpose of trading;
- iii. Due to be settled within 12 months after the reporting period; or
- iv. There is no right at the end of reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

e. Transactions with Related Parties

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person (i) controls, or is controlled by or is under common control with the reporting entity; (ii) has an interest in the reporting entity that gives significant influence over the reporting entity; or (iii) is a member of the key management personnel of reporting entity.
- b) An entity is related to a reporting entity if any of the following conditions apply: (1) the entity and reporting entity are members of the same group; (2) one entity is an associate or joint venture of the other entity; (3) both entities are joint ventures of the same third parties; (4) one entity is a joint venture of a third party and the other entity is an associate of the third entity;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

e. Transaksi-Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

(5) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas penyelenggara program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor; (6) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a); (7) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Di mana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi yang signifikan diungkapkan dalam Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian.

f. Kas dan Setara Kas

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

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

Kas yang dibatasi penggunaannya disajikan secara terpisah dari kas dan setara kas. Apabila akan digunakan untuk membayar kewajiban yang akan jatuh tempo dalam waktu 1 (satu) tahun disajikan sebagai bagian dari aset lancar dan apabila akan digunakan untuk membayar kewajiban yang akan jatuh tempo dalam waktu lebih dari 1 (satu) tahun disajikan sebagai bagian dari aset tidak lancar.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

e. Transactions with Related Parties (continued)

(5) the entity is a post-employment benefit plan for employee benefits of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is the entity administering the program, then the sponsoring entity is also related to the reporting entity; (6) the entity is controlled by a person identified in a); (7) a person identified in a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity.

The transactions to related parties are made based on agreed terms. Whereas such terms may not be the same as those with the transactions to third parties.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the Note 38 to the consolidated financial statements.

f. Cash and Cash Equivalent

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

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

Restricted cash accounts are presented separately from cash and cash equivalents. If it will be used for repayment of obligations maturing within 1 (one) year are presented as part of current assets and if it will be used for repayment of obligations maturing more than 1 (one) year are presented as part of noncurrent assets.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

g. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai yang dibentuk berdasarkan bukti objektif bahwa saldo piutang mengalami penurunan nilai. Penyisihan penurunan nilai dihapuskan dalam tahun di mana piutang tersebut dipastikan tidak tertagih.

h. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

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

Ventura bersama adalah salah satu tipe pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto ventura bersama. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan adalah serupa dengan hal-hal yang diperlukan dalam menentukan kendali atas entitas anak.

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi awalnya diakui pada harga perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun diuji secara individual untuk penurunan nilai.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

g. Trade Receivables and Other Receivables

Trade receivables and other receivables are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, unless the effect of discounting is immaterial, less provision for impairment which is established based on an objective evidence that the outstanding amounts is impaired. Provisions of impairment are written-off during the period in which they are determined to be not collectible.

h. Investment in Associate and Joint Venture

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and policy decisions of the investee, but is not control or jointly control over those policies.

A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor tested for impairment individually.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

**h. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura
Bersama (lanjutan)**

Laba rugi konsolidasian mencerminkan bagian dari Grup atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Perubahan pendapatan komprehensif lain (OCI) dari entitas asosiasi disajikan sebagai bagian dari OCI Grup. Selain itu, bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika sesuai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan dalam entitas asosiasi.

Gabungan bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi disajikan pada muka laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (sebagai laba atau rugi) di luar laba usaha dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan KNP pada entitas anak dari entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba rugi.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui bagian investasi tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

Grup telah menilai sifat dari pengaturan bersama dan menentukan pengaturan tersebut sebagai ventura bersama. Ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui sebagai biaya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

**h. Investment in Associate and Joint Venture
(continued)**

The consolidated profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in other comprehensive income (OCI) of the associate is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any changes, when applicable, in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate is shown on the face of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (as profit or loss) outside operating profit and represents profit or loss after tax and NCI in the subsidiaries of the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an additional impairment loss on the Group's investment in its associate. The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the investment in associate and its carrying value, and recognizes the amount in profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost in the consolidated statement of financial position.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

i. Persediaan

Persediaan *Real Estate*

Persediaan *real estate* terdiri dari rumah tinggal yang siap dijual, apartemen, dan bangunan dalam pembangunan, yang dinyatakan sebesar mana yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian terdiri dari biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya konstruksi, biaya-biaya lain yang terkait dengan pengembangan *real estate* dan biaya pinjaman, dan dipindahkan ke bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya praperolehan tanah;
- 2) Biaya perolehan tanah;
- 3) Biaya langsung proyek;
- 4) Biaya yang dapat diatribusikan ke aktivitas pembangunan; dan
- 5) Biaya bunga.

Biaya pengembangan *real estate* yang tidak dapat dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate*:

- 1) Biaya praakuisisi tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan
- 2) Kelebihan biaya atas hasil yang diantisipasi pada penjualan atau transfer fasilitas umum, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup mengkapitalisasi biaya pembangunan proyek walaupun pada realisasinya pendapatan proyek lebih rendah daripada biaya proyek yang dikapitalisasi. Namun, Grup mengakui biaya provisi secara periodik apabila perbedaan itu mungkin timbul. Biaya provisi dihitung sebagai pengurang biaya proyek yang dikapitalisasi dan dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.

Biaya dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate* dialokasi ke setiap unit *real estate* menggunakan metode identifikasi yang spesifik.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

i. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories which consist of residential buildings units ready for sale, apartment, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- 1) *Land pre-acquisition costs;*
- 2) *Land acquisition costs;*
- 3) *Project direct costs;*
- 4) *Costs that are attributable to real estate development activities; and*
- 5) *Interest costs.*

The real estate development costs that cannot be capitalized to the real estate development project are:

- 1) *Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and*
- 2) *Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.*

The Group capitalizes the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Persediaan (lanjutan)

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direalokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek *real estate* dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Persediaan Lainnya

Persediaan lainnya dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

j. Tanah untuk Pengembangan

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan terdiri dari biaya pra-pengembangan dan biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan dipindahkan ke akun tanah yang sedang pengembangan di dalam "Persediaan" pada saat pengembangan tanah telah dimulai atau dipindahkan ke akun bangunan yang sedang dibangun pada saat tanah tersebut siap untuk dikembangkan.

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan terdiri dari biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya langsung dan tidak langsung yang terkait dengan pengembangan aset *real estate*, dan biaya pinjaman. Biaya perolehan tanah dalam pengembangan dipindahkan ke akun bangunan dalam penyelesaian pada saat pengembangan tanah selesai.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

i. Inventories (continued)

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

Other Inventories

Other inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower (the lower of cost and net realizable value). Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

j. Land for Development

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account under "Inventories" the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets, and any borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the land development is completed.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

k. Aset Tetap

Seluruh aset tetap 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 supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen.

Grup menerapkan kebijakan akuntansi model revaluasi untuk aset tetap berupa tanah dan bangunan. Untuk aset tetap selain tanah dan bangunan, menggunakan model biaya. Entitas anak menerapkan model biaya untuk seluruh aset tetapnya.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian revaluasi aset tetap, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi.

Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan dibebankan pada laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

Surplus revaluasi tanah dan bangunan yang telah disajikan dalam ekuitas dipindahkan langsung ke saldo laba pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal.

Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika terjadi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

k. Fixed Assets

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

The Group applies revaluation model as accounting policy of land and buildings. For fixed assets other than land and buildings, it applies cost model. Subsidiaries apply cost model as accounting policy for all of their fixed assets.

Any revaluation increase arising on the revaluation of land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under fixed asset revaluation, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit and loss to the extent of the decrease previously charged.

A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the properties revaluation reserve relating to a previous revaluation of such land buildings.

The revaluation surplus in respect of land and buildings is directly transferred to retained earnings when the asset is derecognized.

The costs after initial acquisition are recognized as part of the carrying value or as a separate asset if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group, and the cost of the asset can be measured reliably.

All repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Aset Tetap (lanjutan)

Penyusutan terhadap aset tetap, kecuali tanah, dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

	Masa Manfaat/ Useful Life	
Bangunan	25 – 40 tahun/ years	<i>Building</i>
Instalasi	40 tahun/ years	<i>Installation</i>
Peralatan Teknik	10 tahun/ years	<i>Technical Equipment</i>
Kendaraan Dinas	5 tahun/ years	<i>Office Vehicles</i>
Peralatan Kantor	5 tahun/ years	<i>Office Equipments</i>
Inventaris Lainnya	5 tahun/ years	<i>Other Equipments</i>

Nilai sisa aset tetap sebesar Rp1.000 (Seribu Rupiah).

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah, dan disesuaikan secara prospektif, jika relevan. Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Grup atas nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset, tidak terdapat perubahan atas estimasi nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap pada tanggal 31 Desember 2024.

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

k. Fixed Assets (continued)

Depreciation of fixed assets, except for land, is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the the assets as follows:

Residual value of the fixed assets is Rp1,000 (One thousand Rupiah).

The residual values, useful lives, and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end. Based on review of the Group's management on the residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets, no changes made on the residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets as of December 31, 2024.

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Any gains or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to statement of profit or loss and consolidated other comprehensive income.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Fixed assets" account when the construction is completed and the fixed assets is ready for its intended uses.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

I. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti yang dimiliki untuk memperoleh pendapatan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, namun tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha biasa, tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Pada saat pengakuan awal, properti investasi diukur pada harga perolehan.

Grup telah memilih metode biaya untuk pengukuran properti investasinya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 25 tahun, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya perolehan meliputi pengeluaran yang secara langsung dapat diatribusikan kepada akuisisi properti investasi. Biaya membangun sendiri properti investasi meliputi biaya material dan biaya tenaga kerja langsung dan semua biaya yang secara langsung dapat diatribusikan di dalam membawa properti investasi ke dalam kondisi kerja bagi tujuan penggunaannya dan biaya pinjaman yang dapat dikapitalisasi.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup melakukan perubahan kebijakan akuntansi atas properti investasi dari model biaya menjadi model nilai wajar. Perubahan kebijakan akuntansi tersebut diterapkan secara prospektif sesuai dengan PSAK 240.

Penentuan nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen eksternal. Penilaian dilakukan secara berkala untuk memastikan bahwa nilai wajar aset yang direvaluasi tidak berbeda secara material dengan nilai tercatatnya.

Pengalihan kepada properti investasi hanya dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan yang dibuktikan oleh penghentian penggunaan pemilik, dimulainya suatu sewa operasi kepada pihak lain, maupun akhir pembangunan atau pengembangan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

I. Investment Properties

Investment properties are properties held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes. Investment properties are measured at cost on initial recognition.

The Group has chosen cost model for their investment properties measurement. Investment properties are stated at acquisition cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is computed using straight-line method with the useful lives of these investment properties up to 25 years, except for land which is stated at cost and is not depreciated.

Acquisition cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bring the investment property to a working condition for their intended use and capitalized borrowing costs.

On December 31, 2024, the Group changed their accounting policy for investment property from the cost model to the fair value model. That change in accounting policy is applied prospectively in accordance with PSAK 240.

Valuation of fair value of investment property are performed by external independent valuers. Valuation are performed with sufficient regularity to ensure that the fair value of a revalued assets does not differ materially from the carrying amount.

Transfer to the investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by the cessation of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or the end of construction or development.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

l. Properti Investasi (lanjutan)

Pengalihan dari properti investasi dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan, yang dibuktikan oleh dimulainya penggunaan oleh pemilik maupun dimulainya rencana penjualan properti.

Properti investasi harus dieliminasi dari laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat pelepasan atau ketika properti investasi ditarik secara permanen dari penggunaannya dan tidak lagi terdapat manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan pada saat terjadi penarikan.

Segala keuntungan atau kerugian dari penarikan atau pelepasan properti investasi (diperhitungkan sebagai selisih hasil bersih dari pelepasan dan nilai tercatat unsur) diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

m. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Aset Keuangan

Aset keuangan diakui ketika Grup memiliki hak kontraktual untuk menerima kas atau aset keuangan lain dari entitas lain. Pembelian atau penjualan aset keuangan diakui pada basis akuntansi reguler.

Tanggal perdagangan adalah tanggal di mana Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset keuangan.

Pengukuran atas Pengakuan Awal Aset Keuangan

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung, kecuali aset keuangan yang dinyatakan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi konsolidasian.

Biaya transaksi termasuk biaya dan komisi yang dibayarkan kepada agen, konsultan, broker/dealer sekuritas, biaya wajib dari regulator serta pajak dan bea yang dikenakan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

l. Investment Properties (continued)

Transfer from investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by commencement of owner occupation or commencement of a property sale plan.

The investment property shall be eliminated from the consolidated statements of financial position on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected when withdrawn.

Any gains or losses from investment property withdrawals or disposals (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) are recognized in profit or loss when incurred.

m. 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.

Financial Assets

Financial assets are recognized when the Group has a contractual right to receive cash or another financial asset from another entity. Purchases or sales of financial assets are recognized on a regular basis accounting.

Trade date is the date on which the Group committed to purchase or sell a financial asset.

Measurement on Initial Recognition of Financial Assets

At the time of initial recognition, financial assets are measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable, except for financial assets which are stated at fair value through consolidated profit or loss.

Transaction costs include the following fee and commission paid to agent, consultant, broker/dealer security, mandatory fee from regulators as well as tax and duty charged.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran atas Pengakuan Awal Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang dinyatakan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi pada pengakuan awal juga akan diukur pada nilai wajar tetapi biaya transaksinya langsung dibebankan ke laporan laba rugi konsolidasian.

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya

Pengukuran selanjutnya atas aset keuangan dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori berikut:

- i. Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jika kondisi berikut ini terpenuhi: (1) tujuan model bisnis Grup untuk memiliki aset keuangan hanya untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas hanya dari pembayaran pokok dan bunga (SPPI) atas jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada jumlah yang diakui pada pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi amortisasi kumulatif dari setiap perbedaan antara jumlah awal dan jumlah jatuh tempo dan setiap penyisihan kerugian.

Pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan metode bunga efektif dan diakui dalam laporan laba rugi. Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, dan aset keuangan lancar lainnya.

- ii. Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVTOCI), jika kondisi berikut ini terpenuhi: (1) tujuan model bisnis Grup untuk memiliki aset keuangan adalah untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Measurement on Initial Recognition of Financial Assets (continued)

The financial assets stated at fair value through profit or loss upon initial recognition will also be measured at fair value but the transaction costs are directly charged entirely to consolidated statement of profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Assets

Subsequent measurement of financial assets can be classified into the following three categories:

- i. Financial assets measured at amortized cost, if these conditions are met: (1) the objective of the Group business model to hold the financial assets is only to collect contractual cash flows; and (2) the contractual terms of the financial asset provide a right on a specific date to the cash flows solely from principal and interest payments (SPPI) on the outstanding principal amount.

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

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

As of December 31, 2024 and 2023, the Group financial assets classified in this category is cash and cash equivalent, trade receivables, other receivables, and other current financial assets.

- ii. Financial asset measured at fair value through other comprehensive income (FVTOCI), if these conditions are met: (1) the objective of the Group business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the asset;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

**Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya
(lanjutan)**

dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas hanya dari pembayaran pokok dan bunga (SPPI) atas jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar pada awalnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain (OCI), kecuali kerugian penurunan nilai, dan sebagian dari keuntungan atau kerugian selisih kurs diakui dalam laba rugi.

Ketika aset dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, perubahan nilai wajar sebelumnya yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Pada 31 Desember 2024 dan 2023, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah investasi jangka Panjang milik entitas induk.

- iii. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi (FVTPL) adalah aset yang tidak memenuhi kedua kriteria biaya perolehan diamortisasi maupun FVTOCI. Setelah pengakuan awal, aset keuangan FVTPL diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Aset keuangan dalam bentuk derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi maupun nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVTOCI). Oleh karena itu, hal tersebut diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL).

Meskipun demikian, Grup dapat secara tidak dapat ditarik kembali menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan dalam waktu dekat sebagai FVTOCI.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

**Subsequent Measurement of Financial Assets
(continued)**

and (2) the contractual terms of the financial asset provide a right on a specific date to the cash flows solely from principal and interest payments (SPPI) on the outstanding principal amount.

The financial asset is measured at fair value. The change in fair value is recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment loss, and a portion of foreign exchange gain or loss are recognized in profit or loss.

When the asset is derecognized or reclassified, previous change in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as reclassification adjustment.

As of December 31, 2024 and 2023, the Group financial assets classified in this category is long-term investment owned by the parent entity.

- iii. Financial asset measured at fair value through profit or loss (FVTPL) are those which do not meet both criteria for neither amortized cost nor FVTOCI. After initial recognition, FVTPL financial asset are measured at fair value. The change in fair value is recognized in consolidated profit or loss.

Financial asset in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized cost or fair value through other comprehensive income (FVTOCI). Hence, those are measured at fair value through profit or loss (FVTPL).

Nonetheless, the Group may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

**Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya
(lanjutan)**

Penetapan ini mengakibatkan keuntungan dan kerugian disajikan pada pendapatan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen dari investasi tertentu yang diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif direklasifikasi ke saldo laba, bukan ke laba rugi.

Pada 31 Desember 2024 dan 2023, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah investasi jangka panjang milik entitas anak.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan *pass-through*; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan.

Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

**Subsequent Measurement of Financial Assets
(continued)**

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

As of December 31, 2024 and 2023, the Group financial assets classified in this category is long-term investment owned by subsidiaries.

Derecognition of Financial Assets

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group consolidated statement of financial position) when:

- *The rights to receive cash flows from the asset have expired; or*
- *The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a pass-through arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.*

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership.

When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan
(lanjutan)

Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi.

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal.

Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam 2 (dua) tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan).

Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu *default* (ECL seumur hidup).

Untuk piutang usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Derecognition of Financial Assets (continued)

In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECLs) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss.

ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate.

The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECL are recognized in 2 (two) stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (12-month ECL).

For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

For trade receivables, the Group applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi. Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari.

Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Grup. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya ke dalam kategori (a) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (b) liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

- 1) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL"). Kategori ini terdiri dari liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam jangka pendek dan terdapat bukti adanya tren pengambilan keuntungan.

Kewajiban derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Perubahan nilai wajar liabilitas keuangan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan dalam kategori ini.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

m. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment. The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due.

However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

Financial Liabilities

The Group classifies its financial liabilities into the categories (a) financial liabilities at fair value through profit or loss and (b) financial liabilities carried at amortized cost.

- 1) *Financial liabilities at fair value through profit or loss ("FVTPL"). This category consists of financial liabilities classified as held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through consolidated profit or loss.*

Financial liabilities are classified as financial liabilities held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the short term and there is evidence of short-term profit taking trend.

Derivative liabilities are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Changes in the fair value of financial liabilities are recognized in the consolidated statement of comprehensive income.

As of December 31, 2024 and 2023, the Group has no financial liabilities in this category.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

- 2) Kewajiban keuangan lainnya. Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diklasifikasikan dalam kategori ini dan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, Grup mengukur semua liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, liabilitas keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini terdiri dari pinjaman jangka pendek, utang usaha, beban akrual, utang lain-lain, utang bank, pinjaman jangka menengah, utang RDI, utang SUJP, dan liabilitas tidak lancar lainnya.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika terdapat hak yang memiliki kekuatan hukum untuk saling hapus jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan tanggung jawab secara bersamaan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

m. Financial Instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

- 2) Other financial liabilities. Financial liabilities that are not classified as financial liabilities carried at fair value through profit or loss are classified in this category and carried at amortized cost.

After initial recognition, The Group measures all financial liabilities carried at amortized cost using the effective interest method.

As of December 31, 2024 and 2023, the Group financial liabilities classified in this category consist of short-term loan, trade payables, accrued expenses, other payables, bank loan, medium term notes, RDI loan, SUJP loan, and other non-current liabilities.

Derecognition of Financial Liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Offsetting of Financial Instrument

Financial asset and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realize the asset and settle the liability simultaneously.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan liabilitas dalam transaksi yang teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar suatu instrumen menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut.

Jika pasar untuk instrumen keuangan tidak aktif, Grup menetapkan nilai wajar menggunakan teknik penilaian.

Teknik penilaian yang dipilih memanfaatkan input pasar secara maksimal, sesedikit mungkin bergantung pada perkiraan yang spesifik untuk Grup, menggabungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh pelaku pasar dalam menetapkan harga, dan konsisten dengan metodologi ekonomi yang diterima untuk menentukan harga instrumen keuangan.

n. Utang Usaha dan Liabilitas Lain-Lain

Utang usaha dan liabilitas lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material.

o. Sewa

Grup menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Grup sebagai lessee

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

m. Financial Instruments (continued)

The Fair Value of the Financial Instrument

Fair value is the price that would be received to sell an asset or the price that would be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants on the measurement date.

When available, the Group measures the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument.

When available, the Group measures the fair If a market for a financial instrument is not active, the Group establishes fair value using a valuation technique.

The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs, relies as little as possible on estimates specific to the Group, incorporates all factors that market participants would consider in setting a price, and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments.

n. Trade Payables and Other Liabilities

Trade payables and other liabilities are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method unless the effect of discounting is immaterial.

o. Leases

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

The Group as lessee

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

o. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai lessee (lanjutan)

1. Aset Hak Guna

Grup mengakui aset hak guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa.

Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul di awal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima.

2. Liabilitas Sewa

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

o. Leases (continued)

The Group as lessee (continued)

1. Right of Use Asset

The Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities.

The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received

2. Lease liabilities

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

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

o. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai lessee (lanjutan)

2. Liabilitas Sewa (lanjutan)

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental (SBPI) pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan.

Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

3. Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

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

Grup sebagai 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 konsolidasian karena sifat operasinya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

o. Leases (continued)

The Group as lessee (continued)

2. Lease liabilities (continued)

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate (IBR) at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made.

In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

3. Short-term leases and leases of low-value assets

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

Group as lessor

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 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

o. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai Lessor (lanjutan)

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.

p. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai biaya pada saat terjadinya.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka Grup menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai maksudnya.

q. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban (legal maupun konstruktif) sebagai hasil peristiwa lalu; yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)**

o. Leases (continued)

Group as lessor (continued)

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.

p. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction and production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related assets.

If the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the Group determines the amount of borrowing costs that are eligible to be capitalized at the actual borrowing costs incurred during the period less investment income on temporary investment from the loan.

If active development of a qualifying asset is discontinued, the Company ceases capitalizing borrowing costs during the extended period.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all of the activities necessary to prepare the qualifying asset are completed for its intended use or sale.

q. Provision and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

q. Provisi dan Kontinjensi (lanjutan)

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomi cukup besar.

r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya, termasuk aset tak berwujud ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset sesuai dengan PSAK 236 (Revisi 2024).

Nilai yang dapat diperoleh kembali adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah.

s. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode 5 (lima) langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)**

q. Provision and Contingencies (continued)

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

r. Impairment of Non-Financial Assets

Fixed assets and other non-current asset, including intangible assets, are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable.

An impairment loss is recognized for the amount by which the carrying amount of the assets exceeds its recoverable amount, in accordance with PSAK 236 (Revised 2024).

Recoverable amount is the higher of its fair value less cost to sell and its value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are classified at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.

s. Revenue and expenses recognition

Revenue from contracts with customers

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the 5 (five) steps of income recognition model as follows:

- 1. Identify contract(s) with a customer;*
- 2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*
- 3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

s. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan
(lanjutan)**

Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak.

Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin; dan

5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 (dua) cara, yakni:

1. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
2. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Aset kontrak adalah hak untuk mendapatkan imbalan dalam pertukaran barang atau jasa yang dialihkan ke pelanggan. Jika Grup melaksanakan transfer barang atau jasa kepada pelanggan sebelum pelanggan membayar imbalan atau sebelum pembayaran jatuh tempo, aset kontrak diakui untuk imbalan yang diperoleh yang bersyarat.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)**

**s. Revenue and expenses recognition
(continued)**

**Revenue from contracts with customers
(continued)**

If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;

4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract.*

When these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin; and

5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

Performance obligations can be fulfilled in 2 (two) ways, namely:

1. *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
2. *Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.*

A contract asset is the right to consideration in exchange for goods or services transferred to the customer. If the Group performs by transferring goods or services to a customer before the customer pays consideration or before payment is due, a contract asset is recognized for the earned consideration that is conditional.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Piutang merupakan hak Grup atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlakunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Mengacu pada kebijakan akuntansi aset keuangan dalam bagian 2m Instrumen Keuangan – Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya.

Liabilitas kontrak adalah kewajiban untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan di mana Grup telah menerima imbalan (atau jumlah imbalan yang jatuh tempo) dari pelanggan.

Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan, liabilitas kontrak diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan berdasarkan kontrak.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan di bawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

- Pendapatan dari penjualan persediaan *real estate* diakui pada saat unit *real estate* diserahkan kepada pelanggan.
- Pendapatan hotel diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan dari tamu hotel Harris Hotel Semarang (PGU).
- Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak (biaya untuk memperoleh) dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115 dan diakui pada akun "Beban Dibayar Dimuka".

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

s. Revenue and expenses recognition (continued)

A receivable represents the Group's right to an amount of consideration that is unconditional (i.e., only the passage of time is required before payment of the consideration is due). Refer to accounting policies of financial assets in section 2m Financial Instruments – Subsequent Measurement of Financial Assets.

A contract liability is the obligation to transfer goods or services to a customer for which the Group has received consideration (or an amount of consideration is due) from the customer.

If a customer pays consideration before the Group transfers goods or services to the customer, a contract liability is recognized when the payment is made or the payment is due (whichever is earlier). Contract liabilities are recognized as revenue when the Group performs under the contract.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be single performance obligations which are satisfied at a point in time:

- *Revenues from sale of real estate inventories are recognized at a point in time when the real estate units are delivered to the customer.*
- *Hotel revenues are recognized at a point in time when services are rendered.*
- *Unearned revenue represents revenue from hotel guests at Harris Hotel Semarang (PGU).*
- *Interest income for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.*

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract (cost to obtain) and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK 115 and included as part of as "Prepaid Expenses".

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

s. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pengakuan Beban (lanjutan)

Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok pendapatan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk di dalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Jasa Konstruksi

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase penyelesaian konstruksi ditetapkan berdasarkan survei oleh pemberi kerja atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Jika kemungkinan besar terjadi bahwa total biaya kontrak akan melebihi total pendapatan kontrak, maka taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

t. Perpajakan

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)**

**s. Revenue and expenses recognition
(continued)**

Expense Recognition (continued)

Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of revenues are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss in accrual basis using the effective interest method.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

Construction Services

Contract revenues and contract costs associated with the construction contract is recognized as revenue and expenses respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method). Construction percentage of completion is determined based on surveys by owner of work progress.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss shall be recognized as an expense immediately.

t. Taxations

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

t. Perpajakan (lanjutan)

Untuk periode setelah tanggal 1 Januari 2009, penghasilan yang diperoleh Grup dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final, kecuali untuk pendapatan dari hotel di PGU. Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer dan kemungkinan rugi fiskal dalam perhitungan perpajakannya, sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak penghasilan yang bersifat final atas usaha jasa konstruksi, *real estate*, dan properti sesuai dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tanggal 29 Oktober 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

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

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada dicatat sebagai bagian dari "beban pajak penghasilan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

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

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

u. Liabilitas Imbalan Kerja

Grup memberikan liabilitas imbalan Pascakerja karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada 31 Desember 2024 dan 2023, dan PSAK 219 (Revisi 2024), "Imbalan Pascakerja".

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)**

t. Taxations (continued)

For period after January 1, 2009, income received by the Group is subjected to the final income tax, except for revenue from hotels in PGU. Therefore, there is no temporary difference and possibility of fiscal loss in counting of taxation, so there is no deferred assets or liabilities tax.

Final income tax to construction services, real estate, and property is in conformity with Law No. 7 of 2021 dated October 29, 2021, concerning Harmonization of Tax Regulations.

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

Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, to be presented as part of "income tax expenses" in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

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

Revision to obligations of taxation shall be acknowledged when stipulation of taxes received and/or if lodging objection, when such decision in respect with objection is determined.

u. Employee Benefit Liabilities

The Group provides post employment benefits for employees according to Labor Law No. 11/2020 regarding Job Creation in December 31, 2024 and 2023, and PSAK 219 (Revised 2024), "Employment Benefits".

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Grup memberikan program pensiun menggunakan iuran pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan. Pembayaran untuk program manfaat pensiun iuran pasti dibebankan sebagai beban ketika karyawan telah memberikan jasa yang memberi mereka hak atas iuran. Pembayaran yang dilakukan ke skema manfaat pensiun yang dikelola negara diperlakukan sebagai pembayaran ke program iuran pasti di mana kewajiban Grup berdasarkan program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dalam program manfaat pensiun iuran pasti.

PGU memberikan liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang merupakan imbalan pascakerja lainnya manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Grup memberikan liabilitas imbalan kerja jangka Panjang dalam bentuk iuran pasti.

Grup mengakui laba atau rugi dari kurtailmen pada saat kurtailmen terjadi, yaitu apabila terdapat komitmen untuk melakukan pengurangan material terhadap jumlah karyawan yang ditanggung oleh suatu program atau apabila terdapat perubahan terhadap ketentuan-ketentuan pada suatu program imbalan pasti, di mana bagian yang material untuk jasa yang diberikan oleh karyawan pada masa depan tidak lagi memberikan suatu imbalan, atau memberikan imbalan yang lebih rendah. Laba atau rugi penyelesaian diakui apabila terdapat transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas seluruh imbalan dalam program manfaat pasti.

Keuntungan atau kerugian kurtailmen terdiri dari perubahan yang terjadi dalam nilai kini dari liabilitas dan keuntungan atau kerugian aktuarial dan biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas imbalan pascakerja lainnya di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa lalu yang belum diakui dan dikurangi dengan nilai wajar aset program.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

u. Employee Benefit Liabilities (continued)

The Group provides a pension plan using defined contributions which are managed by the Financial Institution Pension Fund. Payments to defined contribution retirement benefit plans are charged as an expense when employees have rendered the services entitling them to the contributions. Payments made to state managed retirement benefit schemes are dealt with as payments to defined contribution plans where the Group's obligations under the plans are equivalent to those arising in a defined contribution retirement benefit plan.

PGU provides long-term employee benefits liability which represents other post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. The Company provides long-term employee benefits liability in the form of defined contributions.

The Group recognizes gains or losses on the curtailment when the curtailment occurs, that is when there is a commitment to make a material reduction in the number of employees covered by a plan or when there is an amendment of the defined benefit plan terms such that a material element of future services to be provided by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits. The gain or loss on settlement recognized when there is a transaction that eliminates all further legal or constructive obligation for part or all of the benefits provided under a defined benefit plan.

The gain or loss on curtailment comprises any resulting change in present value of the obligations and any related actuarial gains and losses and past service cost that had not previously been recognized.

The other post-employment benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of the defined benefit obligation, as for adjusted unrecognized past service cost and as reduced by the fair value of plan assets.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

a. Santunan Purna Bakti

Grup memberikan Santunan Purna Bhakti (SPB) dalam bentuk uang kepada karyawan tetap yang berhenti bekerja. Perhitungan SPB berdasarkan pada lamanya masa kerja karyawan di Grup. Rumusan besarnya adalah untuk setiap tahun masa kerja karyawan mendapatkan satu kali *take home pay* per bulan.

Setiap tahun biaya SPB ini dicantumkan pada RKAP Grup, di mana besarnya sesuai dengan jumlah karyawan yang pensiun dalam tahun yang bersangkutan.

Grup berdasarkan UU No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) mendaftarkan Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) dan Jaminan Kematian (JK) kepada seluruh karyawan melalui program BPJS Ketenagakerjaan.

b. Santunan Duka

Santunan Duka ditetapkan berdasarkan estimasi manajemen apabila terjadi anggota keluarga, orang tua, atau mertua karyawan meninggal dunia yang terdaftar di Perusahaan.

c. Masa Persiapan Pensiun

Perusahaan memberikan imbalan berupa uang saat karyawan memasuki Masa Persiapan Pensiun. Masa Persiapan Pensiun ditetapkan jika karyawan memasuki usia mendekati pensiun yaitu dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum masa pensiun.

d. Imbalan Pascakerja Lainnya

PGU memberikan imbalan pascakerja lainnya kepada karyawan yang sesuai dengan program wajib pemerintah dan kontrak kerja bersama dengan karyawan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

u. Employee Benefit Liabilities (continued)

a. Past Service Costs

The Group gives past services (SPB) in the form of money to its permanent employee who resigns. SPB is counted in accordance with employee's service period in the Company. Amount formulation is for each year employee service will receive one take home pay per month.

Every year this SPB charge will be stated in RKAP The Company, where the amount is in conformity with number of employees who pension in the relevant year.

The Group pursuant to Law No. 24 of 2011 concerning Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) to register Pensiun plan (JHT), Accident Insurance (JKK) and Life Insurance (JK) to all employees through BPJS Ketenagakerjaan.

b. Grief Compensation

Grief compensation is determined based on management's estimation if a family member, parent, or employee's parents-in-law dies who is registered with the Company.

c. Retirement Preparation Period

The Company provides compensation in the form of money when employees enter the Retirement Preparation Period. The Retirement Preparation Period is determined if the employee is approaching retirement age, which is within 2 (two) years before retirement.

d. Other Post-Employment Benefit

PGU provides other post-employment benefits to employees in accordance with mandatory government programs and collective labor contracts with employees.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

v. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2m.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

v. Events after the reporting period

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period.

Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgments

The following judgment are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2m.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Pertimbangan (lanjutan)

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Uji penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Manajemen harus menggunakan pertimbangan dalam menaksir nilai terpulihkan dan menentukan apakah ada indikasi jumlah penurunan nilai.

Penetapan Komponen Pendanaan Signifikan

Grup telah menetapkan bahwa kontrak pelanggan untuk penjualan tanah dan bangunan serta apartemen pada tahun 2024 dan 2023 tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan.

Saat Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada suatu periode waktu atau pada suatu titik waktu tergantung pada evaluasi manajemen ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa yang dijanjikan dan berdasarkan tingkat kemajuan dalam penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Grup menetapkan bahwa pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan serta tanah diakui pada suatu titik waktu karena kendali atas barang yang dijanjikan dialihkan kepada pelanggan pada suatu titik waktu tertentu.

Kepentingan dalam Pengaturan Bersama

Pertimbangan diperlukan untuk menentukan ketika Grup memiliki pengendalian bersama, yang membutuhkan penilaian mengenai aktivitas yang relevan dan ketika keputusan yang berkaitan dengan aktivitas tersebut memerlukan persetujuan bulat.

Grup menentukan bahwa aktivitas yang relevan untuk pengaturan bersama adalah aktivitas yang berkaitan dengan keputusan keuangan, operasional dan modal dari pengaturan tersebut.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (continued)

**Classification of Financial Assets and Financial
Liabilities (continued)**

Impairment test is performed when certain impairment indicators are present. Management has to use its judgment in estimating the recoverable value and determining if there is any indication of impairment.

Determination of Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of land and buildings and land and strata title in 2024 and 2023, has no significant financing component.

Timing of Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from contracts with customers over time or at a point in time depending on management evaluation of when the customer obtains control of the promised goods or services and based on the extent of progress towards completion of the performance obligation. The Group has determined that revenues from sale of land and building and land are to be recognized at a point in time because control of the promised goods is transferred to the customers at a point in time.

Interests in Joint Arrangements

Consideration is required to determine when the Group has joint control, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent.

The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the financial, operating and capital decisions of the arrangement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Pertimbangan (lanjutan)

Kepentingan dalam Pengaturan Bersama (lanjutan)

Pertimbangan juga diperlukan untuk mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai operasi bersama atau ventura bersama. Pengklasifikasian pengaturan tersebut mengharuskan Grup untuk menilai hak dan kewajiban yang timbul dari pengaturan tersebut.

Secara khusus Grup mempertimbangkan:

- Struktur dari pengaturan bersama, apakah dibentuk melalui kendaraan terpisah;
- Ketika pengaturan tersebut terstruktur melalui kendaraan terpisah, Grup juga mempertimbangkan hak dan kewajiban yang timbul dari:
 - a. Bentuk legal dari kendaraan terpisah;
 - b. Persyaratan dari perjanjian kontraktual; dan
 - c. Fakta dan kondisi lainnya, jika relevan.

Penilaian ini sering membutuhkan pertimbangan yang signifikan. Kesimpulan yang berbeda mengenai pengendalian bersama dan apakah suatu pengaturan adalah sebuah operasi bersama atau ventura bersama, dapat memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

Penilaian Ekspektasi Kerugian Kredit (ECL) pada Piutang Usaha

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam penghitungan ECL, awalnya menggunakan matriks provisi berdasarkan tarif *default* historis untuk piutang dagang.

Matriks provisi menentukan tingkat provisi tergantung pada jumlah hari piutang usaha telah lewat jatuh tempo. Grup juga menggunakan pengelompokan yang tepat jika historis pengalaman kerugian kredit menunjukkan pola kerugian yang berbeda secara signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (continued)

Interests in Joint Arrangements (continued)

Consideration is also required to classify a joint arrangement as either a joint operation or a joint venture. Classifying the arrangement requires the Group to assess its rights and obligations arising from the arrangement.

Specifically, it considers:

- *The structure of the joint arrangement – whether it is structured through a separate vehicle;*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also considers the rights and obligations arising from:*
 - a. The legal form of the separate vehicle;*
 - b. The terms of the contractual arrangement; and*
 - c. Other relevant facts and circumstances.*

This assessment often requires significant consideration. A different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the consolidated financial statements.

Estimations and Assumption

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on Trade Receivables

The Group applying the simplified approach in the computation of ECL, initially uses a provision matrix based on historical default rates for trade receivables.

The provision matrix specifies provision rates depending on the number of days that a trade receivable is past due. The Group also uses appropriate groupings if its historical credit loss experience showed significantly different loss patterns for different customer segments.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penilaian Ekspektasi Kerugian Kredit (ECL) pada
Piutang Usaha (lanjutan)

Grup kemudian menyesuaikan historis pengalaman kerugian kredit dengan informasi berwawasan ke depan berdasarkan data yang dapat diobservasi saat ini yang memengaruhi setiap segmen pelanggan untuk mencerminkan pengaruh kondisi ekonomi saat ini dan yang diperkirakan.

Grup menyesuaikan tarif *default* historis ke tarif *default* berwawasan ke depan dengan menentukan faktor ekonomi terkait yang memengaruhi setiap segmen pelanggan.

Grup secara teratur meninjau metodologi dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan ECL untuk mengurangi perbedaan antara estimasi dan pengalaman kerugian kredit yang sebenarnya.

Penentuan hubungan antara tingkat gagal bayar historis dan kondisi ekonomi yang diperkirakan merupakan estimasi akuntansi yang signifikan. Oleh karena itu, ketentuan ECL pada piutang usaha sensitif terhadap perubahan asumsi tentang prakiraan kondisi ekonomi.

Grup menentukan penyisihan ECL menggunakan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan estimasi tertimbang probabilitas dari nilai sekarang dari semua kekurangan kas selama perkiraan umur aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi.

ECL diberikan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh kemungkinan peristiwa gagal bayar dalam 12 bulan ke depan kecuali ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal di mana dalam hal ini ECL diberikan berdasarkan ECL sepanjang tahun.

Ketika menentukan apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan, Grup mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya dan yang relevan untuk instrumen keuangan tertentu yang sedang dinilai seperti, tetapi tidak terbatas pada, faktor-faktor berikut:

- 1) Penurunan peringkat kredit eksternal dan internal aktual atau yang diharapkan;
- 2) Perubahan merugikan yang ada atau yang diperkirakan terjadi dalam bisnis, keuangan atau kondisi ekonomi; dan
- 3) Perubahan merugikan signifikan yang aktual atau yang diharapkan dalam hasil operasi peminjam.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Estimations and Assumption (continued)

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on Trade
Receivables (continued)

The Group the adjusts the historical credit loss experience with forward-looking information on the basis of current observable data affecting each customer segment to reflect the effects of current and forecasted economic conditions.

The Group adjusts historical default rates to forward-looking default rate by determining the closely related economic factor affecting each customer segment.

The Group regularly reviews the methodology and assumptions used for estimating ECL to reduce any differences between estimates and actual credit loss experience.

The determination of the relationship between historical default rates and forecasted economic conditions is a significant accounting estimate. Accordingly, the provision for ECL on trade receivables is sensitive to change in assumptions about forecasted economic conditions.

The Group determines the ECL allowance using a simplified approach based on a probability-weighted estimate of the present value of all cash shortfalls over the expected life of the financial asset at amortized cost.

ECL is provided for credit losses that result from possible default events within the next 12 months unless there has been a significant increase in credit risk since initial recognition in which case ECL is provided based on lifetime ECL.

When determining if there has been a significant increase in credit risk, the Group considers reasonable and supportable information that is available without undue cost of effort and that is relevant for the particular financial instrument being assessed such as, but not limited to, the following factors:

- 1) *Actual or expected external and internal credit rating downgrade;*
- 2) *Existing or forecasted adverse changes in business, financial or economic conditions; and*
- 3) *Actual or expected significant adverse changes in the operating results of the borrower.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penilaian Ekspektasi Kerugian Kredit (ECL) pada
Piutang Usaha (lanjutan)

Grup juga menganggap aset keuangan yang telah lewat lebih dari 90 hari sebagai titik terakhir di mana ECL seumur hidup harus diakui kecuali dapat menunjukkan bahwa hal ini tidak mewakili risiko yang signifikan dalam risiko kredit seperti ketika nonpembayaran adalah administrasi pengawasan daripada akibat kesulitan keuangan peminjam.

Grup telah menilai bahwa ECL atas kas di bank dan kas setara dan aset keuangan lainnya pada biaya perolehan diamortisasi tidak material karena transaksi yang berkaitan dengan aset keuangan ini dilakukan oleh Grup hanya dengan bank dan Perusahaan terkemuka dengan reputasi kredit yang baik dan relatif. Risiko gagal bayar yang rendah. Oleh karena itu, tidak ada penyisihan untuk ECL atas kas di bank dan setara kas dan aset keuangan lainnya sebesar biaya perolehan diamortisasi yang diakui.

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan

Manajemen menggunakan teknik penilaian, termasuk model diskonto arus kas dalam mengukur nilai wajar dari instrumen keuangan di mana penawaran pasar aktif tidak tersedia.

Dalam menerapkan teknik penilaian, manajemen memanfaatkan input pasar semaksimal mungkin, dan menggunakan estimasi dan asumsi, yang sejauh mungkin, sesuai dengan data yang dapat diobservasi oleh pelaku pasar akan digunakan di dalam penentuan harga instrumen. Dalam hal data yang berlaku tidak dapat dicermati, maka manajemen akan menggunakan estimasi terbaik di mana asumsi akan digunakan oleh pelaku pasar. Perkiraan ini mungkin berbeda dengan harga sebenarnya yang akan dicapai dalam transaksi wajar pada tanggal pelaporan.

Tingkat penyisihan khusus dievaluasi oleh manajemen atas dasar faktor-faktor yang memengaruhi kolektibilitas dari piutang. Penyisihan kolektif yang diakui didasarkan pada pengalaman kerugian historis dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti kinerja historis dari debitur di dalam kelompok kolektif dan penilaian tentang pengaruh dari penurunan di pasar di mana debitur beroperasi serta kelemahan struktural yang diidentifikasi atau penurunan kinerja arus kas dari debitur.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Estimations and Assumption (continued)

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on Trade
Receivables (continued)

The Group also considers financial assets that are more than 90 days past due to be the latest point at which lifetime ECL should be recognized unless it can demonstrate that this does not represent a significant risk in credit risk such as when non-payment was a administrative oversight rather than resulting from financial difficulty of the borrower.

The Group has assessed that ECL of cash in banks and cash equivalents and other financial assets at amortized cost, is immaterial because transactions related to these financial assets are carried out by the Group only with reputable banks and Company with good and relative credit reputations low risk of default. Therefore, there is no provision for ECL for cash in banks and cash equivalents and other financial assets at the amortized cost.

Determining Fair Value of Financial Instruments

Management uses valuation techniques, including the discounted cash flow model in measuring the fair value of financial instrument where active market quotes are not available.

In applying the valuation techniques, management makes maximum use of market inputs, and uses estimates and assumptions that are, as far as possible, consistent with observable data that market participants would use in pricing the instrument. Where applicable data is not observable, management uses its best estimate about the assumptions that market participants would make. These estimates may vary from the actual prices that would be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

The level of a specific allowance is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectability of the accounts. Any collective allowance recognized is based on historical loss experience using various factors such as historical performance of the debtors within the collective company and consideration on the effect of deterioration in the markets in which the debtors operate and identified structural weaknesses or deterioration in the cash flows of debtors.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar Aset Non-Keuangan

Grup mengukur aset nonkeuangan pada nilai revaluasi. Kenaikan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan penurunan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui pada laporan laba rugi konsolidasian.

Grup menggunakan penilaian dari penilai independen untuk menentukan nilai wajar aset tetap tanah dan bangunan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13.

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup terhadap praktik industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset serta perkembangan teknologi.

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

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap 5 sampai dengan 40 tahun. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

PSAK mensyaratkan bahwa penelaahan atas penurunan nilai atas aset nonkeuangan harus dilakukan apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali. Penentuan jumlah yang dapat diperoleh kembali membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan, yang akan dihasilkan dari penggunaan secara berkelanjutan dan hasil akhir dari aset tersebut.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Estimations and Assumption (continued)

Determination of Fair Value of Non-Financial Assets

The Group measures its non-financial assets at fair value. An increase of the carrying amount of an asset due to a revaluation is recognized in other comprehensive income and decrease of the carrying amount is recognized in consolidated profit loss statement.

The Group uses valuation of independent appraiser to determine the fair value of fixed assets of land and building. Further details are disclosed in Note 13.

Determining Depreciation Method and Estimated Useful Lives of Fixed Assets

Estimation of useful lives of fixed assets are provided based on the Group's evaluation on industry practice, internal technical evaluation and experience for assets equivalent.

The estimated useful lives are reviewed at least at each year end reporting and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other restrictions on the use of assets as well as technological developments.

It is possible, however, that future results of operations may be materially affected by changes in estimates resulting from changes in the factors noted above, and therefore future depreciation charges may be revised.

The cost of fixed assets is depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives. The management properly estimates the useful lives of these fixed assets to be within 5 to 40 years. Changes in the expected level of usage and technological development could affect the economic useful lives and the residual values of these assets.

Impairment of Non-Financial Assets

PSAK requires that an impairment review be performed on non-financial assets when events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. Determining the net recoverable amount of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (lanjutan)

Sementara itu, manajemen yakin bahwa asumsi yang digunakan dalam menghitung estimasi nilai wajar yang tercermin di dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sesuai dan wajar. Maka perubahan yang signifikan dalam asumsi ini dapat secara material memengaruhi penilaian atas jumlah yang dapat diperoleh kembali dan kerugian atas penurunan nilai yang dihasilkan bisa memiliki dampak yang material terhadap hasil usaha.

Menilai Jumlah Terpulihkan dari Persediaan

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

Estimasi Liabilitas Imbalan Pascakerja

Nilai kini kewajiban pensiun tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan berdasarkan basis dari aktuarial dengan menggunakan sejumlah asumsi.

Asumsi yang digunakan dalam menentukan beban/ (pendapatan) bersih untuk pensiun termasuk tingkat diskonto, perubahan remunerasi masa depan, tingkat pengurangan karyawan, tingkat harapan hidup dan periode sisa yang diharapkan dari masa aktif karyawan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai tercatat atas kewajiban pensiun.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada setiap akhir tahun. Tingkat suku bunga inilah yang digunakan untuk menentukan nilai kini dari estimasi arus kas keluar masa depan yang akan dibutuhkan untuk memenuhi kewajiban pension.

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, Grup menggunakan tingkat suku bunga obligasi korporat berkualitas tinggi (atau obligasi pemerintah, dengan pertimbangan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi korporat berkualitas tinggi) dalam mata uang yang sama dengan mata uang imbalan yang akan dibayarkan dan memiliki waktu jatuh tempo yang kurang lebih sama dengan waktu jatuh tempo kewajiban pensiun yang bersangkutan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Estimations and Assumption (continued)

Impairment of Non-Financial Assets (continued)

While it is believed that the assumptions used in the estimation of fair values reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable. Significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of recoverable amounts and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of operations.

Assessing Recoverable Amounts of Inventory

Allowance for impairment losses of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices and estimated costs to sell. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated. Further details are disclosed in Note 7.

Estimated Liabilities For Employee Benefits

The present value of the pension obligation depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions

The assumptions used in determining the net cost/ (income) for pensions include the discount rate, future remuneration changes, employee attrition rates, life expectancy and expected remaining periods of service of employees. Any changes in these assumptions will have an impact on the carrying amount of the pension obligation.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each year. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the related pension obligation.

In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of high quality corporate bonds (or government bonds, if there is no deep market for high quality corporate bonds) that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Estimasi Liabilitas Imbalan Pascakerja (lanjutan)

Asumsi kunci lainnya untuk kewajiban pensiun didasarkan sebagian pada kondisi pasar saat ini.

Komitmen Sewa

Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai Pesewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

Restrukturisasi Pinjaman

Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru.

Keuntungan atau kerugian diakui pada saat terjadi modifikasi secara substansial dan tidak substansial. Keuntungan atau kerugian modifikasi sama dengan selisih antara nilai kini arus kas berdasarkan persyaratan awal dan persyaratan modifikasi yang didiskontokan pada suku bunga efektif (EIR) awal. Pada saat modifikasi, jumlah tercatat liabilitas keuangan direvisi untuk mencerminkan arus kas baru yang didiskontokan dengan EIR awal (yang menghasilkan keuntungan atau kerugian modifikasi) serta biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan setiap kas yang dibayarkan atau diterima dari pihak lain atas liabilitas keuangan tersebut. EIR kemudian disesuaikan untuk mengamortisasi selisih antara jumlah tercatat yang direvisi dan arus kas yang diharapkan selama umur instrumen yang dimodifikasi. Keuntungan atau kerugian yang diakui segera dalam laporan laba rugi diamortisasi sepanjang umur liabilitas keuangan yang dimodifikasi melalui EIR awal yang tidak dimodifikasi secara substansial.

Manajemen berpendapat bahwa restrukturisasi pinjaman PT PPA, Pinjaman Jangka Menengah, dan Utang Bank (Catatan 15 dan 23) tersebut merupakan suatu transaksi modifikasi sehingga Grup mengakui keuntungan bersih atas modifikasi tersebut sebesar RpNihil dan Rp124.894.752.559 (Catatan 36) masing-masing di tahun 2024 dan 2023.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Estimations and Assumption (continued)

Estimated Liabilities For Employee Benefits
(continued)

Other key assumptions for pension obligation benefits are based in part on current market conditions.

Lease Commitments

Operating Lease Commitments – Group as Lessor

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

Loan Restructuring

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability.

A gain or loss should be recognised at the time of a substantial and a non-substantial modification. The modification gain or loss is equal to the difference between the present value of the cash flows under the original and modified terms discounted at the original effective interest rate (EIR). At the point of modification, the carrying amount of the financial liability is revised to reflect the new cash flows discounted by the original EIR (resulting in a modification gain or loss) as well as directly attributable transaction costs and any cash paid to or received from the counterparty. The EIR is then adjusted to amortized the difference between revised carrying amount and the expected cash flows over the life of the modified instrument. The gain or loss that is recognised immediately in the profit or loss is amortized over the life of the modified financial liability through the original EIR non substantial modification.

Management believes that the credit re-structurization on PT PPA loan, Medium Term Notes, and Bank Loan (Notes 15 and 23) represent a modification transaction, therefore the Company recognize net gain on the such modification amounting to RpNil and Rp124,894,752,559 (Note 36) in the year 2024 and 2023, respectively.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Restrukturisasi Pinjaman (lanjutan)

Perusahaan membukukan beban atas dampak amortisasi restrukturisasi pinjaman tersebut di tahun 2024 sebesar Rp7.901.756.583 (Catatan 36).

4. KAS DAN BANK

	2024
Kas	820.853.047
Kas di bank	
Pihak Berelasi (Catatan 38b)	423.969.983.021
Pihak Ketiga	
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk	6.787.814.459
PT Bank KB Bukopin Tbk	2.956.951.736
PT Bank Artha Graha International Tbk	1.430.121.556
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Syariah Tbk	1.177.567.074
PT Bank DKI	928.835.375
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	588.362.871
PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara	312.914.754
PT Bank CIMB Niaga Tbk	216.170.284
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan	98.291.588
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah	87.382.135
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara	70.703.317
PT Bank Central Asia Tbk	66.149.053
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	65.791.212
PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)	60.039.561
PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar	45.661.835
Bank Perkreditan Rakyat Solo	39.010.609
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara Syariah	37.982.589
PT Bank KB Bukopin Syariah	12.590.659
PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara	3.066.155
PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel	2.972.876
PT Bank MNC Internasional Tbk	2.193.897
Jumlah kas di bank	438.960.556.616
Jumlah kas dan bank	439.781.409.663

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Estimations and Assumption (continued)

Loan Restructuring (continued)

The Company recorded a charge for the impact of amortization of the loan restructuring in 2024 amounting to Rp7,901,756,583 (Note 36).

4. CASH AND BANK

	2023	
	608.181.086	Cash on hand
		Cash in bank
	962.288.991.487	Related Parties (Note 38b)
		Third Parties
		PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk
	6.241.481.837	PT Bank KB Bukopin Tbk
	2.952.181.088	PT Bank Artha Graha International Tbk
	1.771.062.756	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Syariah Tbk
	859.126.493	PT Bank DKI
	386.367.361	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
	226.682.055	PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara
	313.288.189	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	345.751.678	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan
	98.541.804	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah
	743.342.247	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara
	70.296.726	PT Bank Central Asia Tbk
	54.890.349	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
	4.462.212	PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)
	59.154.007	PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar
	45.551.227	Bank Perkreditan Rakyat Solo
	38.110.102	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara Syariah
	43.448.241	PT Bank KB Bukopin Syariah
	12.668.745	PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara
	3.108.602	PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel
	35.894.376	PT Bank MNC Internasional Tbk
	1.971.898	Total cash in bank
	976.596.373.480	Total cash and cash in bank
	977.204.554.566	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK (lanjutan)

Saldo kas di bank memiliki tingkat bunga mengambang sesuai dengan tingkat penawaran pada masing-masing bank.

Pendapatan bunga yang berasal dari kas di bank disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 terdapat kas di bank yang dibatasi penggunaannya oleh Grup yang disajikan pada "Aset keuangan lancar lainnya" (Catatan 10).

5. PIUTANG USAHA – NETO

	2024
Pihak Berelasi (Catatan 38)	
Piutang retensi	145.875.110.867
Piutang KSO	28.023.935.489
Pihak Ketiga	
Penjualan rumah tinggal dan ruko	140.607.565.943
Piutang retensi	19.388.245.149
Instansi	2.446.323.480
Sewa unit rusunami	2.374.358.121
Lain-lain	8.594.293.259
Subjumlah	347.309.832.308
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(251.770.659.249)
Jumlah	95.539.173.059

Manajemen Grup telah membentuk penyisihan kerugian kredit ekspektasian berdasarkan penilaian kolektif atas masing-masing kelompok piutang usaha.

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2024
Saldo awal	252.813.052.799
Penambahan (Catatan 36)	91.012.174.698
Pemulihan (Catatan 36)	(92.054.568.248)
Saldo akhir	251.770.659.249

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. CASH AND BANK (continued)

Cash in bank earn interest at floating rates based on the offered rate from each bank.

Interest income from cash in banks is presented as part of "Finance Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 31, 2024 and 2023, the Group has restricted cash in banks presented as "Other current financial assets" (Note 10).

5. TRADE RECEIVABLES – NET

	2023	
		Related Parties (Note 38)
	141.433.049.669	Retention receivables
	30.295.833.860	KSO receivables
		Third Parties
		Sales of residential houses and shophouses
	209.912.096.500	Retention receivables
	20.480.322.502	Institution
	2.697.867.480	Rent of rusunami units
	2.223.458.054	Others
	13.796.103.298	Subtotal
	420.838.731.363	
		Less:
	(252.813.052.799)	Allowance for expected credit losses
	168.025.678.564	Total

The Group's management provided allowance for expected credit losses on receivables based on collective assessment of group trade receivables.

Movements in the allowance for expected credit losses on trade on receivables are as follows:

	2023	
	254.048.613.627	Beginning balance
	56.246.865.340	Addition (Note 36)
	(57.482.426.168)	Recovery (Note 36)
	252.813.052.799	Ending balance

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA – NETO (lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2024
Jatuh tempo:	
Sampai dengan 1 tahun	68.639.279.583
1 tahun – 3 tahun	99.358.151.526
3 tahun – 5 tahun	36.245.566.483
> 5 tahun	143.066.834.716
Jumlah	347.309.832.308
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(251.770.659.249)
Jumlah	95.539.173.059

Berdasarkan hasil penelaahan atas saldo piutang usaha pada 31 Desember 2024 dan 2023, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek, Pinjaman Jangka Menengah (PJM), dan utang bank (Catatan 15 dan 23).

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – NETO

	2024
Pihak Ketiga	
Piutang karyawan	27.545.152.283
Piutang lainnya	29.779.092.240
Subjumlah	57.324.244.523
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(56.521.362.126)
Jumlah	802.882.397

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2024
Saldo awal	37.697.147.745
Penambahan (Catatan 36)	18.824.214.381
Pemulihan (Catatan 36)	-
Saldo akhir	56.521.362.126

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. TRADE RECEIVABLES – NET (continued)

The details of aging of trade receivables are as follows:

	2023	
		<i>Past due:</i>
147.212.420.866		<i>Less than 1 year</i>
66.888.186.975		<i>1 year – 3 years</i>
53.871.681.278		<i>3 year – 5 years</i>
152.866.442.244		<i>> 5 years</i>
420.838.731.363		<i>Total</i>
		<i>Less:</i>
(252.813.052.799)		<i>Allowance for expected credit losses</i>
168.025.678.564		<i>Total</i>

Based on the assessment on the outstanding receivables As of December 31, 2024 and 2023, the management believes that the allowance for expected credit losses on trade receivables is adequate to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

The trade receivables is used as collateral for short-term loans, Medium Term Notes (MTN), and bank loans (Note 15 and 23).

All trade receivables are denominated in Rupiah.

6. OTHER RECEIVABLES – NET

	2023	
		<i>Third Parties</i>
28.035.662.244		<i>Employee receivable</i>
29.777.541.968		<i>Other receivable</i>
57.813.204.212		<i>Subtotal</i>
		<i>Less:</i>
(37.697.147.745)		<i>Allowance for expected credit losses</i>
20.116.056.467		<i>Total</i>

Movement in the allowance for expected credit losses of other receivables are as follows:

	2023	
34.880.560.221		<i>Beginning balance</i>
3.078.559.320		<i>Addition (Note 36)</i>
(261.971.796)		<i>Recovery (Note 36)</i>
37.697.147.745		<i>Ending balance</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG LAIN-LAIN – NETO (lanjutan)

Rincian umur piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2024
Jatuh Tempo	
Sampai dengan 1 Tahun	220.787.399
1 Tahun – 3 Tahun	24.998.857.380
3 Tahun – 5 Tahun	536.875.202
> 5 Tahun	31.567.724.542
Subjumlah	57.324.244.523
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(56.521.362.126)
Jumlah	802.882.397

Berdasarkan hasil penelaahan atas saldo piutang lain-lain pada 31 Desember 2024 dan 2023, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang lain-lain.

7. PERSEDIAAN – NETO

	2024
Persediaan apartemen	2.260.552.790.931
Persediaan rumah	663.322.037.271
Tanah kavling	696.175.924.372
Persediaan hotel	397.657.665
Subjumlah	3.620.448.410.239
Bangunan dan apartemen dalam konstruksi	1.405.661.193.107
Dikurangi:	
Penyisihan penurunan nilai persediaan	(1.192.882.544.333)
Jumlah	3.833.227.059.013

Beberapa persediaan Apartemen Rawa Buntu dan Apartemen Grand Sentra Karawang digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman fasilitas kredit pinjaman jangka pendek dan panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan PT PPA (Catatan 15 dan 23).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. OTHER RECEIVABLES – NET (continued)

The details of aging of other receivables are as follows:

	2023	
		<i>Past Due:</i>
		<i>Less Than 1 Year</i>
		<i>1 Year – 3 Years</i>
		<i>3 Year – 5 Years</i>
		<i>> 5 Years</i>
		Subtotal
		<i>Less:</i>
		<i>Allowance for expected credit losses</i>
		Total

Based on the assessment on the outstanding receivables As of December 31, 2024 and 2023, the management believes that the allowance for expected credit losses on other receivables is adequate to cover possible losses from uncollectible other receivables.

7. INVENTORIES – NET

	2023	
		<i>Apartment inventories</i>
		<i>Residential inventories</i>
		<i>Land lot</i>
		<i>Hotel inventories</i>
		Subtotal
		<i>Building and apartment under construction</i>
		<i>Less:</i>
		<i>Allowances for impairment of inventories</i>
		Total

Several inventories of Apartment Rawa Buntu and Apartment Grand Sentra Karawang were used as collateral for the short term and long term loan credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, and PT PPA (Note 15 and 23).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PERSEDIAAN – NETO (lanjutan)

Mutasi penyisihan persediaan usang adalah sebagai berikut:

	2024
Saldo awal	262.302.510.841
Penambahan (Catatan 36)	968.640.920.198
Pemulihan (Catatan 36)	(38.060.886.706)
Saldo akhir	<u>1.192.882.544.333</u>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan persediaan usang tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, sebagian persediaan Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT BRI Asuransi Indonesia dan PT Jasaraharja Putera terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.658.678.139.548.

8. BEBAN DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

	2024
Beban Dibayar Dimuka	
Konstruksi	11.335.807.527
Pertanahan	7.945.681.816
Biaya persetujuan	7.295.915.179
Pemasaran	5.690.650.423
Umum	807.398.169
Lainnya	371.815.333
Subjumlah	<u>33.447.268.447</u>
Penurunan nilai biaya dibayar dimuka	(20.670.380.162)
Subjumlah	<u>12.776.888.285</u>
Uang Muka	
Uang muka kontraktor	15.376.776.972
Subjumlah	<u>15.376.776.972</u>
Penurunan nilai uang muka Kontraktor	(10.099.624.824)
Subjumlah	<u>5.277.152.148</u>
Jumlah	<u>18.054.040.433</u>

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

	2024
Perum Perumnas	928.432.131.267
PT Propernas Nusa Dua	6.365.788.426
Jumlah	<u>934.797.919.693</u>
Dikurangi: bagian lancar	(502.291.543.872)
Bagian tidak lancar	<u>432.506.375.821</u>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. INVENTORIES – NET (continued)

The movements in allowance for inventory obsolescence are as follows:

	2023	
279.990.109.760		<i>Beginning balance</i>
285.806.188		<i>Addition (Note36)</i>
(17.973.405.107)		<i>Recovery (Note36)</i>
262.302.510.841		<i>Ending balance</i>

The Group's management believes that the allowance for inventory obsolescence is adequate to cover the possibility of inventories impairment losses.

As of December 31, 2024, part of the Group's inventory has been insured with PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT BRI Asuransi Indonesia and PT Jasaraharja Putera against earthquake risks and other risks with a coverage value of Rp1,658,678,139,548.

8. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES

	2023	
29.299.575.901		<i>Prepaid Expenses</i>
13.969.250.873		<i>Construction</i>
-		<i>Land</i>
14.149.538.257		<i>Consent fee</i>
2.067.151.727		<i>Marketing</i>
3.321.122.745		<i>General</i>
62.806.639.503		<i>Others</i>
		<i>Subtotal</i>
(12.952.759.922)		<i>Impairment of prepaid expenses</i>
49.853.879.581		<i>Subtotal</i>
		<i>Advances</i>
24.795.764.808		<i>Advances to contractor</i>
24.795.764.808		<i>Subtotal</i>
(2.054.767.494)		<i>Impairment of advances to contractor expenses</i>
22.740.997.314		<i>Subtotal</i>
72.594.876.895		<i>Total</i>

9. LAND FOR DEVELOPMENT

	2023	
739.988.658.685		<i>Perum Perumnas</i>
5.327.633.426		<i>PT Propernas Nusa Dua</i>
745.316.292.111		<i>Total</i>
(579.800.403.560)		<i>Less: current portion</i>
165.515.888.551		<i>Non-current portion</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

	2024
Kas di bank yang dibatasi penggunaannya	
Kas di bank	
Pihak berelasi (Catatan 38b)	79.903.027.411
Pihak ketiga	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	390.513.570
PT Bank Artha Graha Tbk	44.900.000
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	3.774.800
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
Jumlah kas di bank	80.342.215.781
Deposito berjangka	
Pihak berelasi (Catatan 38b)	600.708.256
Pihak ketiga	
PT Bank MNC Internasional Tbk	162.088.223
Jumlah deposito berjangka	762.796.479
Jumlah aset keuangan lancar lainnya	81.105.012.260

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, aset keuangan lancar lainnya merupakan rekening penampungan (*escrow account*) sehubungan dengan KPR/KPA dan deposito yang jatuh tempo lebih dari 3 (tiga) bulan.

11. INVESTASI JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan investasi Grup, yang terdiri dari investasi berdasarkan nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain; investasi yang diukur melalui laba atau rugi, dan investasi KSO.

Persentase kepemilikan investasi yang diukur pada nilai wajar Grup pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Nama Entitas/ <i>Name of Entity</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Scope of Business</i>	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
			2024 %	2023 %
PT Perumnas IIDA Grup	Indonesia	Pembangunan dan pengelolaan real estat/ <i>Develop and manage real estate</i>	7%	7%
PT Nusa Dua Bekala	Indonesia	Pembangunan dan pemasaran real estat/ <i>Develop and real estate marketing</i>	1%	1%

a. Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain

	2024	2023
Perusahaan		
PT Nusa Dua Bekala Pemulihan/(penyisihan)	1.217.023.733	1.560.000.000
penurunan nilai investasi	342.976.267	(342.976.267)
Kenaikan nilai wajar investasi	555.902.294	-
Jumlah	2.115.902.294	1.217.023.733

59

10. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	2023
Restricted cash in bank	
Cash in bank	
Related parties (Note 38b)	13.639.489.724
Third parties	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	655.977.892
PT Bank Artha Graha Tbk	90.271.901
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
Total cash in bank	14.385.739.517
Time deposits	
Related parties (Note 38b)	788.599.418
Third parties	
PT Bank MNC Internasional Tbk	-
Total time deposits	788.599.418
Total other current financial assets	15.174.338.935

As of December 31, 2024 and 2023, other current financial assets represents the escrow account in relation to KPR/KPA and time deposit with maturity of more than 3 (three) months.

11. LONG TERM INVESTMENT

This account represents the Group's investments, which consist of investments at fair value measured through other comprehensive income; investments measured through profit or loss, and KSO investments.

The percentage of investment ownership measured at the Group's fair value as of December 31, 2024 and 2023 is as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

11. LONG TERM INVESTMENT (continued)

b. Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui laba atau rugi

b. Fair value investment measured through profit or loss

	2024	2023	
Entitas anak			Subsidiary
PT Perumnas IIDA Grup	1.333.685.525	4.053.832.917	PT Perumnas IIDA Grup
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai investasi:	(1.333.685.525)	(2.720.147.392)	Less: Allowance for impairment of investment:
Jumlah	-	1.333.685.525	Total

c. Investasi KSO

c. KSO investment

	2024	2023	
Pihak Berelasi (Catatan 38)			Related Parties (Note 38)
Investasi KSO	221.457.098.310	208.449.184.911	KSO investment
Subjumlah	221.457.098.310	208.449.184.911	Subtotal
Dikurangi:			Less:
Penyisihan penurunan nilai investasi	(92.470.836.490)	(96.007.174.651)	Allowance for impairment of Investment
Jumlah	128.986.261.820	112.442.010.260	Total

Mutasi penyisihan penurunan nilai investasi adalah sebagai berikut:

The movements in the allowance for impairment of investment for are as follows:

	2024	2023	
Saldo awal	96.007.174.650	96.959.574.650	Beginning balance
Pemulihan	(3.536.338.160)	(952.400.000)	Recovery
Saldo akhir	92.470.836.490	96.007.174.650	Ending balance

Mutasi investasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

The movements of long-term investments are as follows:

2024					
Nama Entitas/ Name of Entity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Penyertaan Awal/ Initial investment	Akumulasi penurunan nilai/ Accumulated impairment	Kenaikan/ (Penurunan)/ Increase/ (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Perumnas IIDA Grup	7%	4.053.832.917	(2.720.147.392)	(1.333.685.525)	-
PT Nusa Dua Bekala	1%	1.560.000.000	(342.976.267)	898.878.561	2.115.902.294
Jumlah/ Total		5.613.832.917	(3.063.123.659)	(434.806.964)	2.115.902.294

2023					
Nama Entitas/ Name of Entity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Penyertaan Awal/ Initial investment	Penyisihan penurunan/ Accumulated impairment	Kenaikan/ (Penurunan)/ Increase/ (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Perumnas IIDA Grup	7%	4.053.832.917	(3.082.906.017)	362.758.625	1.333.685.525
PT Nusa Dua Bekala	1%	1.560.000.000	(480.694.843)	137.718.578	1.217.023.735
Jumlah/ Total		5.613.832.917	(3.563.600.860)	500.477.203	2.550.709.260

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PROPERTI INVESTASI – NETO

12. INVESTMENT PROPERTIES – NET

2024							
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Penyesuaian/ Adjustment	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	22.285.771.800	-	-	(160.310.386)	1.925.419.860.798	1.947.545.322.212	Land
Bangunan	131.307.633.112	-	-	(8.274.489.615)	59.496.077.314	182.529.220.811	Building
Mall	354.854.014.116	675.524.960.164	-	-	(819.635.574.278)	210.743.400.002	Mall
Jumlah	508.447.419.028	675.524.960.164	-	(8.434.800.001)	1.165.280.363.834	2.340.817.943.025	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(107.157.192.261)	(5.025.744.512)	-	8.274.489.615	103.908.447.158	-	Building
Mall	(14.076.145.618)	(18.428.508.552)	-	-	32.504.654.170	-	Mall
Jumlah	(121.233.337.879)	(23.454.253.064)	-	8.274.489.615	136.413.101.328	-	Total
Nilai Buku – Neto	387.214.081.149					2.340.817.943.025	Book Value – Net
2023							
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Penyesuaian/ Adjustment	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	19.914.610.665	2.371.161.135	-	-	-	22.285.771.800	Land
Bangunan	144.782.916.375	10.920.150.000	-	(24.395.433.263)	-	131.307.633.112	Building
Mall	-	350.920.182.583	-	3.933.831.533	-	354.854.014.116	Mall
Jumlah	164.697.527.040	364.211.493.718	-	(20.461.601.730)	-	508.447.419.028	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(119.960.228.720)	(6.702.515.927)	-	19.505.552.386	-	(107.157.192.261)	Building
Mall	-	(14.076.145.618)	-	-	-	(14.076.145.618)	Mall
Jumlah	(119.960.228.720)	(20.778.661.545)	-	19.505.552.386	-	(121.233.337.879)	Total
Nilai Buku – Neto	44.737.298.320					387.214.081.149	Book Value – Net

Seluruh beban penyusutan properti investasi dialokasikan pada beban pokok pendapatan masing-masing sebesar Rp23.454.253.064 dan Rp20.778.661.545 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 (Catatan 33).

All depreciation expenses of investment properties were allocated to cost of revenue amounting to Rp23,454,253,064 and Rp20,778,661,545 for the years ended December 31, 2024 and 2023, respectively (Note 33).

Sejak 31 Desember 2024, Grup menerapkan model nilai wajar untuk mengukur properti investasi. Pada tahun 2024, Perusahaan melakukan revaluasi untuk tanah dan bangunan yang dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan dengan laporan No. 00056/2.0047-05/PI/03/0500/1/IV/2025 tanggal 27 Maret 2025.

Since December 31, 2024 the Group has applied the fair value model to measure investment property. In 2024, the Company conducted a revaluation for land and buildings conducted by KJPP Iwan Bachron & Rekan with report No. 00056/2.0047-05/PI/03/0500/1/IV/2025 dated March 27, 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2024, properti investasi ini telah diasuransikan oleh PT BRI Asuransi Indonesia untuk gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp741.708.315.349 dan PT Jasa Raharja Putera Insurance untuk gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp349.010.254.130. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

As of December 31, 2024, this investment property has been insured by PT BRI Asuransi Indonesia for earthquakes and other risks with a coverage value of Rp741,708,315,349 and PT Jasa Raharja Putera Insurance for earthquakes and other risks with a coverage value of Rp349,010,254,130. Management believes that the coverage value is sufficient to cover losses from these risks.

Pada tahun 2023, terdapat reklasifikasi atas persediaan mall di proyek TOD Pondok Cina ke properti investasi, di mana persediaan tersebut merupakan aset Grup yang akan disewakan/kepentingan komersial. Serta terdapat bangunan disewakan yang kerja sama dengan mitra (Build, Operate, Transfer), sehingga dilakukan reklasifikasi ke piutang KSO (Catatan 5 dan 38b).

In 2023, there is a reclassification of mall inventory in the Pondok Cina TOD project to investment property, where the inventory is the Company's assets that will be leased/for commercial purposes. And there are buildings for lease in collaboration with partners (Build, Operate, Transfer), so the reclassification is carried out into KSO receivables (Notes 5 and 38b).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

Pada 31 Desember 2023, terdapat penyesuaian atas properti investasi yang terdiri dari pengakuan kembali tanah HPL sebesar Rp2.371.161.135 di lokasi Klender, Kemayoran, Sumatra Selatan, Sukaramai, Cengkareng, dan East Point. Penyesuaian sebesar Rp24.395.433.263 merupakan reklasifikasi properti investasi ke piutang KSO di lokasi Samarinda, Cirebon, Padang, dan Pontianak.

12. INVESTMENT PROPERTIES – NET (continued)

As of December 31, 2023, there was an adjustment to investment property consisting of the rerecognition of HPL land amounting to Rp2,371,161,135 located in Klender, Kemayoran, South Sumatera, Sukaramai, Cengkareng, and East Point. The adjustment amounting to Rp24,395,433,263 represents the reclassification of investment properties into KSO receivables located in Samarinda, Cirebon, Padang, and Pontianak.

13. ASET TETAP – NETO

13. FIXED ASSETS – NET

2024							
<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposals</u>	<u>Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction</u>	<u>Revaluasi/ Revaluations</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>		
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	435.971.482.625	-	-	(184.324.200.000)	-	251.647.282.625	Land
Bangunan	65.930.447.633	-	-	(11.227.267.259)	-	54.703.180.374	Building
Peralatan teknik	8.117.338.536	-	-	-	-	8.117.338.536	Technical equipment
Kendaraan dinas	3.565.883.952	-	-	-	-	3.565.883.952	Office vehicles
Peralatan kantor	17.768.721.990	8.285.300	-	13.499.000	-	17.790.506.290	Office equipment
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	-	8.726.828.719	Installation
Inventaris lainnya	32.468.716.987	-	-	(13.499.000)	-	32.455.217.987	Other equipment
Jumlah	572.549.420.442	8.285.300	-	(195.551.467.259)	-	377.006.238.483	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(113.755.563)	(3.525.489.995)	-	423.678.870	-	(3.215.566.688)	Building
Peralatan teknik	(5.276.137.433)	(752.015.480)	-	(2.062.500)	-	(6.030.215.413)	Technical equipment
Kendaraan dinas	(3.295.833.793)	(259.592.061)	-	-	-	(3.555.425.854)	Office vehicles
Peralatan kantor	(17.163.066.319)	(210.996.039)	-	2.062.500	-	(17.371.995.858)	Office equipment
Instalasi	(2.137.015.102)	(217.116.253)	-	-	-	(2.354.131.355)	Installation
Inventaris lainnya	(31.990.992.047)	(344.529.302)	-	-	-	(32.335.521.349)	Other equipment
Jumlah	(59.976.800.257)	(5.309.735.130)	-	423.678.870	-	(64.862.856.517)	Total
Nilai Buku	512.572.620.185					312.143.381.966	Book value
2023							
<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposals</u>	<u>Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction</u>	<u>Revaluasi/ Revaluations</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>		
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	350.320.801.000	-	-	-	85.650.681.625	435.971.482.625	Land
Bangunan	59.372.653.697	-	-	-	6.557.793.936	65.930.447.633	Building
Peralatan teknik	8.117.338.536	-	-	-	-	8.117.338.536	Technical equipment
Kendaraan dinas	3.565.883.952	-	-	-	-	3.565.883.952	Office vehicles
Peralatan kantor	17.636.392.115	269.017.000	(136.687.125)	-	-	17.768.721.990	Office equipment
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	-	8.726.828.719	Installation
Inventaris lainnya	32.468.716.987	-	-	-	-	32.468.716.987	Other equipment
Jumlah	480.208.615.006	269.017.000	(136.687.125)	-	92.208.475.561	572.549.420.442	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(3.617.944.246)	(1.487.670.923)	-	(1.185.163.095)	6.177.022.701	(113.755.563)	Building
Peralatan teknik	(5.213.487.318)	(692.066.248)	-	629.416.133	-	(5.276.137.433)	Technical equipment
Kendaraan dinas	(2.960.696.503)	(308.150.408)	-	(26.986.882)	-	(3.295.833.793)	Office vehicles
Peralatan kantor	(16.975.069.173)	(333.560.529)	121.370.714	24.192.669	-	(17.163.066.319)	Office equipment
Instalasi	(2.000.012.777)	(216.155.571)	-	79.153.246	-	(2.137.015.102)	Installation
Inventaris lainnya	(31.241.297.779)	(662.472.627)	-	(87.221.641)	-	(31.990.992.047)	Other equipment
Jumlah	(62.008.507.796)	(3.700.076.306)	121.370.714	(566.609.570)	6.177.022.701	(59.976.800.257)	Total
Nilai Buku	418.200.107.210					512.572.620.185	Book value

Beberapa tanah dan bangunan tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 15).

Grup melakukan penilaian aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 191/PMK.010/2015 tanggal 15 Oktober 2015 tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap untuk kepentingan akuntansi.

Several land and building are used as collateral for short-term loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 15).

The Group revalued fixed assets in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 191/PMK.010/2015 dated October 15, 2015 on Revaluation of Fixed Assets for accounting purposes.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. ASET TETAP – NETO (lanjutan)

Sejak tahun 2015, Grup menerapkan metode revaluasi untuk aset tetap kelompok tanah dan bangunan. Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan revaluasi untuk tanah dan bangunan yang dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan dengan laporan No. 00053/2.0047-05/PI/03/0500/1/II/2023 tanggal 24 Februari 2023 dan 00150/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2023 tanggal 22 Mei 2023.

Seluruh beban penyusutan aset tetap dialokasikan pada beban usaha (Catatan 35), masing-masing sebesar Rp5.309.735.130 dan Rp3.700.076.306 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2024, aset tetap berupa gedung kantor telah diasuransikan oleh PT Asuransi Jasa Indonesia untuk gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp58.396.519.496, aset tetap berupa bangunan telah diasuransikan oleh PT. Asuransi Jasa Tania, Tbk untuk kebakaran dengan nilai pertanggungan sebesar Rp4.800.000.000 dan aset tetap gedung arsip telah diasuransikan oleh PT Asuransi Jasa Indonesia untuk gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp2.847.696.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

Pada tahun buku 2024, Grup telah melakukan reklasifikasi aset tetap berdasarkan Surat Direktur Utama Nomor DIRUT/745/10/VI/2024 tanggal 28 Juli 2024. Reklasifikasi tersebut mencakup 20 lokasi proyek, dengan jenis aset berupa bangunan dan/atau tanah sebesar Rp195.768.229.732, yang dialihkan statusnya menjadi persediaan Grup.

Untuk tahun buku 2023, telah dilakukan penilaian nilai wajar aset tanah dan bangunan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan sesuai dengan laporan surat No.030/IDR-B/SK/IV/2024 tanggal 5 April 2024, dengan periode pemeriksaan tanggal 17 sampai 19 Januari 2024 yang menyatakan nilai wajar atas tanah dan bangunan di lokasi proyek RTKP, Surabaya Gresik, Cianjur, Bandung I, Sulsel I, Pulogebung, Semarang I, dan Sumatra Utara sebesar Rp3.094.248.700.000.

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023, Perusahaan mengakui dampak revaluasi berupa kenaikan nilai perolehan aset tetap sebesar Rp92.208.475.561. Revaluasi tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berdasarkan laporan penilaian KJPP sebagaimana telah disebutkan sebelumnya.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. FIXED ASSETS – NET (continued)

Since 2015, the Group implemented revaluation method for land and building. In 2022, the Company revalued land and building performed by KJPP Iwan Bachron & Partner based on report No. 00053/2.0047-05/PI/03/0500/1/II/2023 dated February 24, 2023 and 00150/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2023 dated May 22, 2023.

All depreciation expenses of fixed assets are allocated to operating expenses (Note 35), amounting to Rp5,309,735,130 and Rp3,700,076,306 for the years ended December 31, 2024 and 2023, respectively.

As of December 31, 2024, fixed assets in the form of office buildings have been insured by PT Asuransi Jasa Indonesia for earthquakes and other risks with a coverage value of Rp58,396,519,496, fixed assets in the form of buildings have been insured by PT. Asuransi Jasa Tania, Tbk for fire with a coverage value of Rp4,800,000,000 and fixed assets in the form of archive buildings have been insured by PT Asuransi Jasa Indonesia for earthquakes and other risks with a coverage value of Rp2,847,696,000. Management believes that the coverage value is sufficient to cover losses from these risks.

In the 2024 financial year, the Grup reclassified its fixed assets based on the President Director's Letter No. DIRUT/745/10/VI/2024 dated July 28, 2024. The reclassification involved 20 project locations, consisting of buildings and/or land, with a total value of Rp195,768,229,732 which were reclassified as the Group's inventories.

For the 2023 financial year, a fair value assessment of land and building assets has been carried out by KJPP Iwan Bachron & Rekan in accordance with the report letter No.030/IDR-B/SK/IV/2024 dated April 5, 2024, with an examination period of January 17 to 19, 2024 which stated the fair value of land and buildings at the RTKP project location, Surabaya Gresik, Cianjur, Bandung I, South Sulawesi I, Pulogebung, Semarang I, and North Sumatra amounting to Rp3,094,248,700,000.

In the year ended December 31, 2023, the Company recognized the impact of the revaluation in the form of an increase in the acquisition value of fixed assets of Rp92,208,475,561. The revaluation was carried out in accordance with applicable regulations and based on the KJPP assessment report as previously mentioned.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. ASET HAK GUNA – NETO

2024						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Penyesuaian/ Adjustment	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Kendaraan	442.873.358	-	-	-	442.873.358	Vehicle
Jumlah	442.873.358	-	-	-	442.873.358	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Kendaraan	(112.335.034)	(156.688.643)	-	-	(269.023.677)	Vehicle
Jumlah	(112.335.034)	(156.688.643)	-	-	(269.023.677)	Total
Nilai Buku	330.538.324				173.849.681	Book Value
2023						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Penyesuaian/ Adjustment	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Kendaraan	442.873.358	-	-	-	442.873.358	Vehicle
Jumlah	442.873.358	-	-	-	442.873.358	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Kendaraan	-	(112.335.034)	-	-	(112.335.034)	Vehicle
Jumlah	-	(112.335.034)	-	-	(112.335.034)	Total
Nilai Buku	-				330.538.324	Book Value

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 aset hak guna merupakan sewa kendaraan.

As of December 31, 2024 and 2023, right of use assets represent vehicle lease.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp156.688.643 dan Rp112.335.034 dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 35).

Depreciation expense for the years ended December 31, 2024 and 2023 amounting to Rp156,688,643 and Rp112,335,034, respectively, is recorded as general and administrative expenses (Note 35).

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK

	2024	2023
Perusahaan:		
Pihak berelasi (Catatan 38b)		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	60.200.000.000	-
Subjumlah	60.200.000.000	-
Pihak Ketiga		
PT PPA	186.110.000.000	190.302.000.000
Subjumlah	186.110.000.000	190.302.000.000
Diskonto belum diamortisasi	1.193.240.144	450.214.571
Pihak ketiga – nilai tercatat bersih	187.303.240.144	190.752.214.571
Entitas Anak:		
PT PGU		
Pihak Ketiga		
PT Dana Syariah Indonesia	-	7.000.000.000
Koperasi Adaro Karya Mandiri	-	235.000.000
Subjumlah	-	7.235.000.000
Jumlah	247.503.240.144	197.987.214.571

15. SHORT-TERM LOANS

The Company:
Related party (Notes 38b)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Subtotal
Third parties
PT PPA
Subtotal
Unamortized discount
Third parties – net carrying amount
Subsidiaries:
PT PGU
Third party
PT Dana Syariah Indonesia
Koperasi Adaro Karya Mandiri
Subtotal
Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit Swadana Lembaga No. 06/PK/CBD/XII/2024 tertanggal 27 Desember 2024, Grup Bersama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sepakat menandatangani perjanjian kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Swadana Lembaga – Non-Revolving
Limit kredit : Rp60.200.000.000
Jangka waktu : 3 bulan
Bunga : 1% bersifat *effective*

Pinjaman ini dijamin dengan dana bank milik Perusahaan pada aset keuangan lancar lainnya (Catatan 10).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 sebesar Rp60.200.000.000.

PT PPA

Fasilitas Pinjaman I

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 06 Juli 2020, Notaris Arry Supratno, S.H., notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman dengan Fasilitas Pinjaman Tranche A sebesar Rp100.000.000.000 dan Fasilitas Pinjaman Tranche B sebesar Rp40.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan Penggunaan Fasilitas Pinjaman Tranche A untuk pemenuhan pendanaan guna melakukan *refinancing* atas sebagian utang pokok Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VII Perum Perumnas 2019 dan Fasilitas Pinjaman Tranche B untuk pemenuhan modal kerja untuk perbaikan unit persediaan.

Agunan:

1. Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) milik Perusahaan yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp176.752.000.000.
2. Menjamin dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. SHORT-TERM LOANS (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Swadana Lembaga Credit Agreement No. 06/PK/CBD/XII/2024 dated December 27, 2024, wherein the Company and PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk have mutually agreed to enter into a credit agreement subject to the terms and conditions as follows::

Facilities : Swadana Lembaga Credit – Non-Revolving
Plafond : Rp60,200,000,000
Time period : 3 months
Interest : 1% effective

The loan facility is secured by the Company's bank fund on other current financial assets (Note 10).

The loan balance as of December 31, 2024 amounted to Rp60,200,000,000.

PT PPA

Loan Facility I

Based on Notarial Deed No. 06 on July 06, 2020, notary Arry Supratno, S.H., Notary in Jakarta regarding the Loan Facility Agreement with Tranche A Loan Facility amounting to Rp100,000,000,000 and Tranche B Loan Facility amounting to Rp40,000,000,000 with interest 13%.

Intended use of Tranche A Loan Facility is for the fulfillment of funding to refinance a portion of the principal debt of Medium Term Notes (MTN) VII Perum Perumnas 2019 and Tranche B Loan Facility is for the fulfillment of working capital for improvement of inventory unit.

Collateral:

1. Security title class 1 on 579 units of apartments belonging to the Company located in Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, East Telukjambe districts, Karawang Regency, West Java with security title value amounting to Rp176,752,000,000.
2. Guarantee and bind themselves to make and sign the Power of Attorney Act (SKMHT) and/or the Grant of Dependent Rights Act (APHT).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT PPA (lanjutan)

Fasilitas Pinjaman I (lanjutan)

Agunan:

3. Roya Parsial. Perjanjian pinjaman telah direstrukturisasi beberapa kali terakhir melalui Akta No. 15 tanggal 30 Mei 2022, Notaris Vita Cahyojati, S.H, notaris di Jakarta perihal Perjanjian Penyelesaian Utang, PT PPA menyetujui permohonan Perusahaan untuk mengubah ketentuan definisi tanggal jatuh tempo pembayaran kewajiban pokok yang telah jatuh tempo pada 20 Mei 2022.

Pinjaman ini telah beberapa kali diamendemen, terakhir kali dalam Akta No. 21 tanggal 26 Juni 2024 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

1. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2025.
2. Terhitung sejak 21 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2024 tingkat suku bunga 11%, terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 20 November 2024 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan tanggal 20 Februari 2025 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak 21 Februari 2025 tingkat suku bunga menjadi 16%.

Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp4.192.000.000. Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp86.110.000.000, dan Rp90.302.000.000.

Fasilitas Pinjaman II

Berdasarkan Akta No. 25 tanggal 25 Agustus 2022, Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman II dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp100.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan penggunaan Fasilitas Pinjaman II untuk pemenuhan defisit arus kas Perusahaan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. SHORT-TERM LOANS (continued)

PT PPA (continued)

Loan Facility I (continued)

Collateral:

3. *Partial Roya. The loan facility agreement has been restructured several times recently through Notarial Deed No. 15 dated May 30, 2022, Notary Vita Cahyojati, S.H, notary in Jakarta regarding the Debt Settlement Agreement, PT PPA agreed to the Company's request to change the terms of the definition of the due date of repayment of loan principal which matured on May 20, 2022.*

The loan has been amended several times, recently stated in Notarial Deed No. 21 dated June 26, 2024 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

1. *The loan will mature on May 20, 2025.*
2. *Starting from May 21, 2024 to August 20, 2024 the interest rate is 11%, starting from August 21, 2024 to November 20, 2024 the interest rate is 13%, starting from November 21, 2024 to February 20, 2025 the interest rate is 13%, starting from February 21, 2025 the interest rate becomes 16%.*

The payment during the year amounted to Rp4,192,000,000. The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp86,110,000,000, and Rp90,320,000,000, respectively.

Loan Facility II

Based on Notarial Deed No. 25 on August 25, 2022, notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., notary in Jakarta regarding the Loan Facility II Agreement with loan facility amounting to Rp100,000,000,000 with 13% interest rate.

Intended use of the Loan Facility II is for the fulfillment of the Company's cash flow.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

Fasilitas Pinjaman II (lanjutan)

Agunan:

1. Aset tanah seluas 8.778 m² atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2101/Antapani Tengah tanggal 14 November 2016 yang berlokasi di Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
2. Aset tanah seluas 5.476 m² atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04753/Pulogebang tanggal 29 Juli 2022 beserta dengan 4 tower bangunan rumah susun sederhana sewa keseluruhan seluas 6.904 m² yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut yang berlokasi di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.

Pinjaman ini telah diamendemen berdasarkan Akta No. 22 tanggal 26 Juni 2024 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

1. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2025.
2. Terhitung sejak 21 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2024 tingkat suku bunga 11%, terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 20 November 2024 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan tanggal 20 Februari 2025 tingkat suku bunga 15%, terhitung sejak 21 Februari 2025 tingkat suku bunga menjadi 16%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp100.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Entitas Anak

PT Propernas Griya Utama (PGU)

Pinjaman dari PT Dana Syariah Indonesia

No/ No	No. Kontrak/ No. Contract	Plafon Kredit/ Credit Plafond	Bagi Hasil/ Profit Sharing Rate	Jangka Waktu Pinjaman/ Term of Loan
1	085/DSI/AMRB/IX/2022	1.584.843.481	25% p.a	4 Bulan/Months
2	086/DSI/AMRB/IX/2022	1.933.243.200	25% p.a	4 Bulan/Months
3	087/DSI/AMRB/IX/2022	933.000.000	25% p.a	4 Bulan/Months
4	088/DSI/AMRB/IX/2022	948.913.319	25% p.a	4 Bulan/Months
5	089/DSI/AMRB/IX/2022	1.600.000.000	25% p.a	4 Bulan/Months

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. SHORT-TERM LOANS (continued)

Loan Facility II (continued)

Collateral:

1. The land with an area of 8,778 m² under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 2101/Antapani dated November 14, 2016, which is located in Central Antapani Village, Antapani District, Bandung City, West Java Province.
2. The land with an area of 5,476 m² under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 04753/Pulogebang dated July 29, 2022, along with 4 towers of flats with a total area of 6,904 m² that has been built on the land which is located in Pulogebang Village, Cakung District, East Jakarta City, DKI Jakarta Province.

The loan has been amended based on Notarial Deed No. 22 dated June 26, 2024 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

1. The loan will mature on May 20, 2025.
2. Starting from May 21, 2024 to August 20, 2024 the interest rate is 11%, starting from August 21, 2024 to November 20, 2024 the interest rate is 13%, starting from November 21, 2024 to February 20, 2025 the interest rate is 15%, starting from February 21, 2025 the interest rate becomes 16%.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023, amounted to Rp100,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

Subsidiary

PT Propernas Griya Utama (PGU)

Loan from PT Dana Syariah Indonesia

Jangka Tempo/ Due Date	Total Pinjaman per 31 Desember 2023/ Outstanding as of December 31, 2023
29 Januari/January 29, 2023	1.584.843.481
29 Januari/January 29, 2023	1.933.243.200
29 Januari/January 29, 2023	933.000.000
29 Januari/January 29, 2023	948.913.319
29 Januari/January 29, 2023	1.600.000.000
Jumlah/ Total	7.000.000.000

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Propernas Griya Utama (PGU) (lanjutan)

Pinjaman dari PT Dana Syariah Indonesia (lanjutan)

Pada tanggal 29 September 2022, PGU, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pembiayaan Murabahah dengan PT Dana Syariah Indonesia, yang dijamin dengan beberapa sertifikat HGB atas tanah persediaan milik PGU.

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian Pinjaman Pembiayaan Murabahah antara PGU dengan PT Dana Syariah Indonesia No. Propernas/013/I/2024 tanggal 8 Januari 2024, kedua pihak sepakat untuk menyelesaikan pinjaman pembiayaan melalui pelelangan persediaan PGU.

Pinjaman dari Koperasi Adaro Karya Mandiri

Pada tanggal 19 April 2022, Perusahaan menerima pinjaman berupa modal usaha dari Koperasi Karyawan Adaro Karya Mandiri sebesar Rp500.000.000 dengan kompensasi bunga sebesar 18% per tahun dan dibayar tanggal 21 setiap bulan selama 1 (satu) tahun setelah pinjaman diterima. Penggunaan pinjaman untuk membiayai jenis usaha pembuatan dan penjualan unit KPR.

Pinjaman modal usaha ini dijamin dengan aset Perusahaan SHGB No. 453 dan 422 dengan luas tanah masing-masing 188 m² dan 165 m² yang terletak di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kota Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 19 April 2022 dan berakhir pada tanggal 18 April 2023.

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Konversi Pembayaran Utang antara PGU dengan Koperasi Karyawan Adaro Karya Mandiri No. Propernas/05/PGV/219AIX/2024 tanggal 29 November 2024, kedua pihak sepakat untuk melakukan konversi pembayaran utang dengan unit persediaan milik PGU.

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2024
Pengelolaan gedung	5.471.674.544
Pendapatan sewa	5.769.118.155
Deposit tamu hotel	431.790.173
Jumlah	<u>11.672.582.872</u>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. SHORT-TERM LOANS (continued)

Subsidiary (continued)

PT Propernas Griya Utama (PGU) (continued)

Loan from PT Dana Syariah Indonesia (continued)

On September 29, 2022, PGU, a subsidiary, has entered into Murabahah Financing Agreements with PT Dana Syariah Indonesia, which is secured by several PGU's inventories of land.

Based on the Minutes of Murabahah Financing Loan Settlement Agreement between PGU and PT Dana Syariah Indonesia No. Propernas/013/I/2024 dated January 8, 2024, both parties agreed to complete the financing loan through an auction of PGU's inventory.

Loan from Koperasi Adaro Karya Mandiri

On April 19, 2022, the Company received venture capital loan from Koperasi Karyawan Adaro Karya Mandiri amounting to Rp500,000,000 with interest compensation of 18% per annum and payable must be paid on the 21st of each month until 1 (one) year after the loan is received. The loan will be used to finance the type of business of making and selling KPR units.

This venture capital loan is secured by the Company's assets with SHGB No. 453 and 422 covering an area of 188 m² and 165 m² respectively which is located in Mabu'un Village, Murung Pudak District, Tabalong City, South Kalimantan Province. This agreement is effective since April 19, 2022 until April 18, 2023.

Based on the Minutes of the Debt Payment Conversion Agreement between PGU and the Adaro Karya Mandiri Employee Cooperative No. Propernas/05/PGV/219AIX/2024 dated November 29, 2024, both parties agreed to convert debt payments with PGU's inventory units.

16. UNEARNED REVENUES

	2024	2023	
	5.471.674.544	5.181.495.847	Building management
	5.769.118.155	3.316.613.716	Rental income
	431.790.173	244.901.127	Hotel guest deposit
Jumlah	<u>11.672.582.872</u>	<u>8.743.010.690</u>	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. LIABILITAS KONTRAK

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi.

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2024 sampai dengan 2025.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

	2024
Liabilitas kontrak jangka pendek	414.600.640.513
Liabilitas kontrak jangka panjang	-
Jumlah	414.600.640.513

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

	2024
Saldo awal	629.618.188.981
Penambahan	10.457.054.092
Pengurangan	(225.474.602.560)
Saldo Akhir	414.600.640.513

18. LIABILITAS SEWA

Grup menerapkan PSAK 116, dengan mengakui adanya liabilitas sewa dan aset hak guna pada laporan posisi keuangan sebagai berikut (Catatan 14). Pembagian jangka pendek dan jangka panjang liabilitas sewa sehubungan dengan aset hak guna adalah sebagai berikut:

	2024
Bagian jangka pendek - Kendaraan	120.703.939
Bagian jangka panjang - Kendaraan	64.366.595
Bagian jangka panjang - Tanah uang wajib tahunan Otorita Batam (Catatan 38)	1.846.847.022
Bagian jangka panjang - Tanah kompensasi ke PT KAI (Catatan 38)	244.783.803.735
Jumlah	246.815.721.291

Liabilitas sewa jangka panjang atas tanah merupakan utang Grup pada PT KAI atas penggunaan tanah milik PT KAI yang digunakan untuk pembangunan proyek TOD Tanjung Barat, Pondok Cina, dan Serpong.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. CONTRACT LIABILITIES

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligations have not yet been fulfilled.

The remaining unfulfilled performance obligations will be fulfilled between the years 2024 up to 2025.

Contract liabilities are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2023	
	614.081.722.005	<i>Current contract liabilities</i>
	15.536.466.976	<i>Non-current contract liabilities</i>
Total	629.618.188.981	

The movement of contract liabilities is as follows:

	2023	
	982.782.166.463	<i>Beginning balance</i>
	972.381.211.973	<i>Addition</i>
	(1.325.545.189.455)	<i>Deduction</i>
Ending Balance	629.618.188.981	

18. LEASE LIABILITIES

The Group applies PSAK 116, recognizing the existence of lease liabilities and right of use assets in the statement of financial position as follows (Note 14). The distribution of short-term and long-term lease liabilities in relation to right of use assets is as follows:

	2023	
	153.289.451	<i>Current portion – Vehicle</i>
	185.070.534	<i>Non-current portion – Vehicle</i>
	-	<i>Non-current portion – Batam Authority annual mandatory land fee (Note 38)</i>
	233.055.111.901	<i>Non-current portion – Land compensation to PT KAI (Note 38)</i>
Total	233.393.471.886	

Non-current lease liabilities for land represent Group's debt to PT KAI for the use of land owned by PT KAI which is used for the construction of the Tanjung Barat, Pondok Cina, and Serpong TOD projects.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. LIABILITAS SEWA (lanjutan)

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

	2024
Beban bunga (Catatan 36)	5.141.456.316
Beban penyusutan (Catatan 35)	156.688.643
Jumlah	5.298.144.959

19. UTANG USAHA

a. Berdasarkan Jenis

	2024
Pihak Berelasi	
Kontraktor	62.401.288.465
Retensi kontraktor	93.139.238.182
Subjumlah	155.540.526.647
Pihak Ketiga	
Kontraktor	66.061.812.204
Retensi kontraktor	19.991.736.801
Lainnya	12.362.931.810
Subjumlah	98.416.480.815
Jumlah	253.957.007.462

b. Berdasarkan Kontraktor

	2024
Pihak Berelasi (Catatan 38b)	155.540.526.647
Pihak Ketiga	
PT Bina Multi Prima	4.931.740.231
PT Sameko Teknindo	2.678.490.585
PT Lumbung Karunia	2.587.626.849
PT Bangun Mataram Jaya	2.439.785.835
PT Angkasa Pura Support	2.372.607.875
Notaris Lael Arofah	2.210.870.000
CV Simket Mini Raja	2.028.768.820
PT Tauzia International Management	1.956.240.619
CV Sinar Jaya Abadi	1.944.641.891
PT Sinergi Persada Gautama	1.758.381.066
Jumlah dipindahkan – pihak ketiga	24.909.153.771

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. LEASE LIABILITIES (continued)

Amounts recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income:

	2023	
9.224.920.429		Interest expenses (Note 36)
112.335.034		Depreciation expenses (Note 35)
9.337.255.463		Total

19. TRADE PAYABLES

a. Based on Type

	2023	
48.137.776.609		Related Parties
87.075.991.458		Contractor
135.213.768.067		Contractor retention
		Subtotal
22.809.210.507		Third Parties
20.135.119.043		Contractor
39.555.831.971		Contractor retention
82.500.161.521		Others
217.713.929.588		Subtotal
		Total

b. Based on Contractor

	2023	
135.213.768.067		Related Parties (Note 38b)
		Third Parties
924.557.800		PT Bina Multi Prima
1.227.402.010		PT Sameko Teknindo
-		PT Lumbung Karunia
-		PT Bangun Mataram Jaya
2.372.607.875		PT Angkasa Pura Support
-		Notaris Lael Arofah
-		CV Simket Mini Raja
-		PT Tauzia International
-		Management
-		CV Sinar Jaya Abadi
-		PT Sinergi Persada Gautama
4.524.567.685		Balance brought forward – third parties

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. UTANG USAHA (LANJUTAN)

b. Berdasarkan Kontraktor (lanjutan)

	2024	
Jumlah dipindahan – pihak ketiga	24.909.153.771	
PT Moko Panca Putra	1.716.377.467	
PT Mitra Karya Konstruksi	1.690.907.937	
PT Empat Putri Bahagia	1.641.794.595	
PT Mitra Jaya Agung	1.569.224.427	
CV Karya Mora Mandiri	1.363.204.560	
PT Wahana Karya Agung	1.329.246.419	
PT Surya Indah Persada Indonesia	1.315.668.497	
PT Reka Jaya Karya	1.314.111.487	
CV Kharisma Karya Sejati	1.295.216.785	
CV Cipta Mulia	1.275.922.297	
CV Setya Karya	1.222.723.625	
CV Aamanah	1.209.108.097	
PT Galaksi Bima Sakti	1.161.336.000	
CV Abadi Perkasa	1.081.463.590	
CV Alfi Mandiri	1.070.090.850	
PT Langgeng Mahakarya Jaya	1.051.070.490	
PT Dipomulyo Mas	1.043.053.550	
CV Lei Karya Konstruksi	821.063.968	
CV King Sumatera	817.332.960	
CV Nugraha Murni	803.260.135	
PT Intan Karya Indonesia	770.067.567	
CV Rahmat Pondasi Utama	747.150.050	
PT Triderrick Sumber Makmur	735.439.100	
CV Prima Resource	643.428.891	
PT Karang Kumpul	626.824.600	
PT Ratna Intan Kusuma	622.145.181	
CV Bangun Jaya Abadi	600.259.080	
PT Mecanro Daya Utama	599.696.000	
PT Tiga Putra Dharma Mandiri	583.605.345	
PT Gading Fajar Perkasa	582.144.000	
PT Artpank Project Citrasarana	578.608.109	
PT Bangun Bantala Indonesia	554.452.000	
PT Studio Rencangurban Selaras	552.872.500	
CV Berkah Sejahtera	548.457.160	
PT Rayateh Utama Teladan Canggih	545.203.540	
PT Nusantara Sangga Bumi	545.000.002	
CV Kemilau Surya Konstruksi	544.358.109	
PT Farhanindo	527.889.015	
Jumlah dipindahan – pihak ketiga	60.608.931.756	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. TRADE PAYABLES (CONTINUED)

b. Based on Contractor (continued)

	2023	
Balance carried forward – third party	4.524.567.685	
PT Moko Panca Putra	-	
PT Mitra Karya Konstruksi	-	
PT Empat Putri Bahagia	-	
PT Mitra Jaya Agung	1.458.132.941	
CV Karya Mora Mandiri	-	
PT Wahana Karya Agung	3.319.487.092	
PT Surya Indah Persada Indonesia	926.206.419	
PT Reka Jaya Karya	-	
CV Kharisma Karya Sejati	-	
CV Cipta Mulia	-	
CV Setya Karya	-	
CV Aamanah	-	
PT Galaksi Bima Sakti	925.386.000	
CV Abadi Perkasa	-	
CV Alfi Mandiri	1.070.090.850	
PT Langgeng Mahakarya Jaya	-	
PT Dipomulyo Mas	1.043.053.550	
CV Lei Karya Konstruksi	-	
CV King Sumatera	-	
CV Nugraha Murni	-	
PT Intan Karya Indonesia	-	
CV Rahmat Pondasi Utama	-	
PT Triderrick Sumber Makmur	735.439.100	
CV Prima Resource	-	
PT Karang Kumpul	-	
PT Ratna Intan Kusuma	622.145.181	
CV Bangun Jaya Abadi	-	
PT Mecanro Daya Utama	-	
PT Tiga Putra Dharma Mandiri	1.104.479.195	
PT Gading Fajar Perkasa	-	
PT Artpank Project Citrasarana	-	
PT Bangun Bantala Indonesia	766.777.000	
PT Studio Rencangurban Selaras	-	
CV Berkah Sejahtera	-	
PT Rayateh Utama Teladan Canggih	-	
PT Nusantara Sangga Bumi	545.000.002	
CV Kemilau Surya Konstruksi	-	
PT Farhanindo	1.085.319.640	
Balance carried forward – third party	18.126.084.655	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. UTANG USAHA (lanjutan)

b. Berdasarkan Kontraktor (lanjutan)

	2024
Jumlah dipindahkan – pihak ketiga	60.608.931.756
PT Hidayah Duta Sarana Putra	522.131.035
PT Wijaya Bangun Pertiwi	521.959.461
PT Yege Putra Mas	-
PT Graha Sarana Sukses	-
PT Kumita Karya Mandiri	-
CV Megaguna Sarana	-
PT Keykey Cahaya Gemilang	-
PT Naga Surya Indah	-
PT Lentera Alfatih	-
PT Puja Dhurai Vanisri	-
CV Dunia Bangunan	-
PT Dara Rizky	-
PT Mario Karya Abadi	-
PT Atlantis Karya Indonesia	-
PT Kinviodela Gumilang	-
PT Surya Gemilang Realty	-
CV Mitra Syahputra Teknik	-
PT Indocpec	-
Lain-lain (di bawah Rp500 juta)	36.763.458.563
Subjumlah	98.416.480.815
Jumlah	253.957.007.462

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan retensi kontraktor.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

Lain-lain merupakan jumlah utang kontraktor yang bernominal di bawah 500 juta.

20. BEBAN AKRUAL

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. TRADE PAYABLES (continued)

b. Based on Contractor (continued)

	2023	
	18.126.084.655	Balance carried forward – third party
	627.840.535	PT Hidayah Duta Sarana Putra
	521.959.461	PT Wijaya Bangun Pertiwi
	744.340.501	PT Yege Putra Mas
	742.042.404	PT Graha Sarana Sukses
	672.528.854	PT Kumita Karya Mandiri
	635.135.134	CV Megaguna Sarana
	628.383.896	PT Keykey Cahaya Gemilang
	6.287.651.722	PT Naga Surya Indah
	1.583.043.150	PT Lentera Alfatih
	1.583.043.150	PT Puja Dhurai Vanisri
	1.502.785.000	CV Dunia Bangunan
	515.453.150	PT Dara Rizky
	1.338.391.139	PT Mario Karya Abadi
	1.114.400.661	PT Atlantis Karya Indonesia
	954.027.247	PT Kinviodela Gumilang
	773.528.604	PT Surya Gemilang Realty
	772.994.406	CV Mitra Syahputra Teknik
	528.552.071	PT Indocpec
	42.847.975.781	Others (under Rp500 juta)
	82.500.161.521	Subtotal
	217.713.929.588	Total

The Group's trade payables to third parties mainly pertain to contractor payables and contractor retention.

All trade payables are denominated in Rupiah.

Others represent the amount owed by contractors whose nominal value is below 500 million.

20. ACCRUED EXPENSES

	2024
Pihak Berelasi (Catatan 38b)	
Bunga pinjaman	64.567.907.600
Pihak Ketiga	
Konstruksi dan Pembangunan	204.691.043.739
Bunga pinjaman	109.035.071.602
Pengurusan sertifikat	97.975.052.320
Pemeliharaan	74.012.878.877
Umum	32.510.768.613
Lain-lain	166.926.508.371
Jumlah	749.719.231.122

	2023	
	15.999.069.209	Related Parties (Note 38b)
	174.549.505.534	Loan interest
	99.824.722.879	Third Parties
	64.847.473.186	Construction and development
	48.833.335.561	Loan interest
	27.559.200.066	Clearance certificate
	74.126.853.450	Maintenance
	74.126.853.450	General
	505.740.159.885	Others
	505.740.159.885	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. BEBAN AKRUAL (lanjutan)

Beban akrual lain-lain merupakan beban penjualan, beban perjalanan dan pengangkutan, kantor dan umum lainnya yang masih harus dibayar.

21. UTANG LAIN-LAIN

	2024
Pihak Ketiga	
Notaris dan konsultan	19.121.270.205
Pemasaran	9.679.545.862
Kelebihan uang muka	439.680.018
Lain-lain	25.736.002.812
Jumlah	54.976.498.897

Lain-lain merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan yang masih dalam proses BI *checking*. Lain-lain akan direklasifikasi ke penerimaan uang muka apabila proses BI *checking* telah selesai.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

	2024
Liabilitas imbalan pascakerja	
lainnya	49.972.087.968
Jumlah	49.972.087.968

Grup telah menghitung kewajibannya pada 31 Desember 2024 dan 2023 sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 mengenai Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja.

Perusahaan telah mengubah program pensiun manfaat pasti yang dikelola oleh DP Perumnas menjadi program iuran pasti. Perubahan ini berlaku efektif sejak awal tahun 2017.

Kewajiban imbalan kerja per 31 Desember 2024 dihitung menggunakan jasa aktuaria Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial dan Amran Nangasan, aktuaris independen, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dalam laporan Nomor 329/IPK/KKA-TBA/III-2025 tanggal 20 Maret 2025.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. ACCRUED EXPENSES (continued)

Other accrued expenses represent selling expenses, travel and transportation expenses, office and general expenses.

21. OTHER PAYABLES

	2023	
		Third Parties
	12.195.361.360	Notary and consultant
	9.143.361.762	Marketing
	486.167.565	Excess of down payment
	28.658.061.717	Others
	50.482.952.404	Total

Others represent advances received from customers who are still in the BI *checking* process. Others will be reclassified to advance payment receipts when the BI *checking* process has been completed.

22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES

	2023	
		Other post-employment benefits
	39.664.875.862	liabilities
	39.664.875.862	Total

The Group has calculated its obligations in December 31, 2024, and 2023, in accordance with Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 of 2021 regarding Work Agreements for Certain Time, Outsourcing, Working Time and Rest Time and Termination of Work.

The Company has amended the defined benefit pension program which managed by DP Perumnas to be defined contribution program. This amendment effectively applied from the beginning of 2017.

Employee benefit obligations as of December 31, 2024 were calculated using the actuarial services named Tubagus Syafrial and Amran Nangasan, independent actuaries, using the "Projected Unit Credit" method in report number 329/IPK/KKA-TBA/III-2025 dated March 20, 2025.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja adalah sebagai berikut:

	2024
Saldo awal	39.664.875.862
Koreksi saldo awal	18.642.324.506
Beban yang diakui tahun berjalan	10.776.310.196
Keuntungan aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	(16.420.957.817)
Pembayaran manfaat	(2.690.464.779)
Saldo Akhir	49.972.087.968

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2024
Beban jasa kini	7.570.637.519
Beban jasa lalu	22.554.120
Pendapatan bunga dari aset program	(1.941.085.315)
Ekspektasi dari hasil investasi	-
Dampak batas atas aset	-
Penyesuaian karena metode atribusi manfaat	(1.107.861.295)
Biaya/(manfaat) jasa lalu: Beban bunga	6.232.065.166
Jumlah beban yang diakui dalam laporan laba rugi	10.776.310.195

	2024
Keuntungan yang timbul dari: perubahan asumsi keuangan	(211.517.057)
Penyesuaian pengalaman	(16.209.440.760)
Jumlah (keuntungan)/kerugian yang diakui pada penghasilan komprehensif lainnya	(16.420.957.817)

Liabilitas imbalan pascakerja tersebut dihitung oleh aktuaris independen dengan asumsi utama sebagai berikut:

	2024
Asumsi ekonomis	
Tingkat diskonto:	
Jasa purna bhakti	7,12%
Penghargaan	7,13%
Santunan duka	6,97%
Istirahat panjang	7,11%
MPP	4,92%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES (continued)

The movements of post-employment benefits liabilities are as follows:

	2023	
19.042.718.022		Beginning balance
(303.960.124)		Adjustment of beginning balance
7.935.032.050		Expense recognised during the year
22.352.549.150		Actuarial gain recognized in other comprehensive income
(9.361.463.236)		Benefits payment
39.664.875.862		Ending Balance

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	2023	
7.569.692.200		Current service cost
-		Past service cost
-		Interest Income on plan assets
(6.169.051.149)		Expectations of investment return
1.551.655.775		Impact of asset limits
(506.780.855)		Adjustment due to change in benefit attribution method
5.489.516.079		Past service cost/(income): Interest cost
7.935.032.050		Total expense charged to profit or loss

	2023	
(185.028.257)		Gain arising from: changes in financial assumptions
22.537.577.407		Experience adjustments
22.352.549.150		Total actuarial (gain)/loss recognized in other comprehensive income

Post-employment benefit liabilities are calculated by an independent actuary with the following key assumptions:

	2023	
7,06%		Economic assumptions
7,02%		Discount rate:
6,96%		Purna bhakti services
6,41%		Award
7,06%		Grief compensation
		Long break
		MPP

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

	2024
Tingkat kenaikan gaji	5,00%
Asumsi demografi	
Tingkat kematian	TMI IV
Tingkat cacat	5%/Tahun/ Years
Tingkat pengunduran diri	20-29 Tahun/ Years 1%
	30-39 Tahun/ Years 1%
	40-44 Tahun/ Years 1%
	45-49 Tahun/ Years 0,8%
	50-55 Tahun/ Years 0,6%

Analisis sensitivitas pada asumsi-asumsi aktuarial utama.

	2024
Analisis Sensitivitas Tingkat Diskonto	
Jika Tingkat + 1%	68.659.715.052
Jika Tingkat - 1%	88.300.173.604
Analisis Sensitivitas Kenaikan Upah	
Jika Tingkat + 1%	88.300.092.875
Jika Tingkat - 1%	68.513.911.009

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial di mana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir periode) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024
Kurang dari 1 Tahun	3.943.016.546
1 Sampai dengan 2 Tahun	4.965.711.665
2 Sampai dengan 5 Tahun	13.674.049.878
Lebih dari 5 Tahun	803.467.926.668
Jumlah	826.050.704.757

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES
(continued)**

	2023
Tingkat kenaikan gaji	5,00%
Asumsi demografi	
Tingkat kematian	TMI IV
Tingkat cacat	5%/Tahun/ Years
Tingkat pengunduran diri	20-29 Tahun/ Years 1%
	30-39 Tahun/ Years 1%
	40-44 Tahun/ Years 1%
	45-49 Tahun/ Years 0,8%
	50-54 Tahun/ Years 0,6%

Sensitivity analysis on significant actuarial assumptions.

	2023
Analisis Sensitivitas Tingkat Diskonto	
Jika Tingkat + 1%	69.917.881.459
Jika Tingkat - 1%	87.330.201.150
Analisis Sensitivitas Kenaikan Upah	
Jika Tingkat + 1%	87.238.656.245
Jika Tingkat - 1%	69.897.518.050

The sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the consolidated statements of financial position.

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	2023	
Kurang dari 1 Tahun	12.643.998.669	Less than 1 Year
1 Sampai dengan 2 Tahun	3.993.057.177	1 to 2 Years
2 Sampai dengan 5 Tahun	14.245.879.437	2 to 5 Years
Lebih dari 5 Tahun	924.119.544.036	Over 5 Years
Jumlah	955.002.479.319	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG

	2024
Pihak ketiga	
Perusahaan:	
Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	1.460.000.000.000
PT Indonesia Infrastructure Finance	300.000.000.000
Entitas Anak:	
PT PGU	
Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	330.000.000.000
PT PND	
PT Bank Tabungan Negara Syariah	10.442.900.000
Subjumlah	2.100.442.900.000
Pihak berelasi (Catatan 38)	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.696.793.396.624
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	127.979.516.687
Utang RDI	38.359.393.669
Subjumlah	2.513.132.306.980
Jumlah	4.613.575.206.980
Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(673.124.433.719)
Diskonto belum diamortisasi	(61.211.042.048)
Bagian yang jatuh tempo di atas satu tahun	3.879.239.731.213
Diskonto belum diamortisasi	(20.222.390.720)
Bagian yang jatuh tempo di atas satu tahun - bersih	3.859.017.340.493

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)

a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Seri A tahun 2018 dan Seri B tahun 2018, sesuai dengan Akta No. 14 tanggal 5 Desember 2018 di hadapan Arry Supratno, S.H., PJM III Seri A senilai Rp235.000.000.000 berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 10,75% per tahun dan PJM III Seri B senilai Rp65.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG-TERM LOANS

	2023	
		Third party Company:
	1.760.000.000.000	Medium Term Notes (MTN)
	-	PT Indonesia Infrastructure Finance
		Subsidiary:
		PT PGU
	330.000.000.000	Medium Term Notes (MTN)
		PT Bank Tabungan Negara Syariah
	10.656.170.000	Subtotal
	2.100.656.170.000	
		Related parties (Note 38)
	1.855.082.617.524	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	650.000.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
	141.489.516.685	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	43.154.176.365	RDI Loans
	2.689.726.310.574	Subtotal
	4.790.382.480.574	Total
	(1.040.046.185.314)	Current maturity portion
	1.689.881.991	Unamortized discount
	3.752.026.177.251	Non-current portion
	(89.242.163.779)	Unamortized discount
	3.662.784.013.472	Non-current portion – net

Medium Term Notes (MTN)

a. MTN III Series A and Series B 2018

The Company issued Medium Term Notes (MTN) III Series A in 2018 and Series B in 2018, in accordance with Notarial Deed of Agreement of Issuance and Appointment No. 14 dated December 5, 2018 in front of Arry Supratno, S.H., MTN III Series A amounting to Rp235,000,000,000 for a period of 3 (three) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 10.75% per year and Series B amounting to Rp65,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018 (lanjutan)

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) maksimal (1,5:1).

PJM ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat permohonan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang PJM III Perum Perumnas Tahun 2018 Seri A dan Seri B (RUPMTN) No: DIRKEU/325/10/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023 dan telah disetujui dalam RUPMTN sesuai dengan Akta Notaris No. 36 tanggal 30 November 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III Seri A dan B menjadi 8 (delapan) tahun dihitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM III Seri A dan Seri B menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2023;
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024; dan
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) dengan perhitungan CFADS minimal 100% sejak tahun buku 2023.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 untuk Seri A dan Seri B masing-masing sebesar Rp235.000.000.000 dan Rp65.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman PJM Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

a. MTN III Series A and Series B 2018 (continued)

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) maximum (1.5:1).

The MTN has been restructured several times recently through letter of application for holding the 2018 General Meeting of MTN III Perum Perumnas Holders Series A and Series B (GMMTNH) No: DIRKEU/325/10/X/2023 dated October 30, 2023 and it was approved at the GMMTNH in accordance with Notarial Deed No. 36 dated November 30, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- *The term of the MTN III Series A and Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;*
- *MTN III Series A and Series B interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on December 10, 2023;*
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year; and
- *Interest Coverage Ratio (ISCR) with CFADS calculation minimum 100% starting in 2023 financial year.*

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 for Series A and Series B amounted to Rp235,000,000,000 and Rp65,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

MTN Series A dan Series B loans will mature on December 10, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

b. PJM I tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 12 tanggal 15 Maret 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 01 tanggal 5 Oktober 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

Pinjaman di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 sebesar Rp150.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Berdasarkan perjanjian akta No. 03 tanggal 5 Maret 2024 oleh notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum (Catatan 43), pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2027.

c. PJM III tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 42 tanggal 26 Februari 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 15 tanggal 11 Januari 2021, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp155.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 27 Februari 2019 sampai 27 Februari 2024 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

b. MTN I 2019

The Company issued Medium Term Notes (MTN) I in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 12 dated March 15, 2019, which was later amended based on deed No. 01 dated October 5, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 18, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp150,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

Based on deed agreement No. 03 dated March 5, 2024 by notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum (Note 43), the loan will mature on March 18, 2027.

c. MTN III 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) III in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 42 dated February 26, 2019, which was later amended based on deed No. 15 dated January 11, 2021, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp155,000,000,000 for a period of 5 (five) years since period February 27, 2019 to February 27, 2024 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

c. PJM III tahun 2019 (lanjutan)

Pada tanggal 22 Mei 2023, Perusahaan mengajukan penyesuaian *financial covenant* tahun 2022-2025 dan telah disetujui oleh pemegang PJM III Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 18 tanggal 22 Mei 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1) untuk tahun 2023 dan 2024, dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) terhadap beban bunga minimal (1:1) untuk tahun 2023 dan (2:1) untuk tahun 2024.

Pada tanggal 9 November 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM III tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 26 tanggal 18 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM III menjadi 11,85% berlaku sejak tanggal 27 Februari 2024.

Pinjaman di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp155.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

c. MTN III 2019 (continued)

On May 22, 2023, The company proposed adjustments to the financial covenant for 2022-2025 and was approved by the 2019 MTN III holders in accordance with Notarial Deed No. 18 dated May 22, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (4:1) for 2023 and 2024, and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) against interest expense minimum (1:1) for 2023 and (2:1) for 2024.

On November 9, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN III in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) III Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 26 dated December 18, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- *The term of the MTN III becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and*
- *MTN III interest rate to 11.85% effective from February 27, 2024.*

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023, amounted to Rp155,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on February 27, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

d. PJM IV tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 05 tanggal 2 April 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp200.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 5 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan *arranger* PT Sinarmas Sekuritas, agen pemantau dan agen jaminan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM IV tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 01 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM IV menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM IV menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp200.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

d. MTN IV 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 05 dated April 2, 2019 in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp200,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 5, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arrangers PT Sinarmas Sekuritas, supervisory agency and security agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN IV in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) IV Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 01 dated December 15, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN IV becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN IV interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on April 5, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp200,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on April 5, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

e. PJM V Seri B tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) V Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 56 tanggal 25 April 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM V Seri B tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) V Seri B Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 02 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM V Seri B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM V Seri B menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Saldo pinjaman Seri B masing-masing per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp150.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

e. MTN V Series B 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) V Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 56 dated April 25, 2019 in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 30, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN V Series B in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) V Series B Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 02 dated December 5, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN V Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN V Series B interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on April 5, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

The Series B loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp150,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The Series B loan will mature on April 30, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

f. PJM VI Seri A dan Seri B tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VI Seri A tahun 2019 dan Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 82 tanggal 29 Juli 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 52 tanggal 30 Desember 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., PJM VI seri A senilai Rp105.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 30 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dan seri B senilai Rp100.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2020 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2,75:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,75:1).

PJM ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui Akta Notaris No. 04 tanggal 3 Mei 2024, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM Seri A dan Seri B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM Seri A dan Seri B menjadi 11,85% berlaku sejak tanggal 30 Juli 2024 untuk Seri A dan sejak tanggal 12 Maret 2025 untuk Seri B.

Saldo pinjaman Seri A dan Seri B per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp105.000.000.000 dan Rp100.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2027 untuk Seri A dan 12 Maret 2028 untuk Seri B.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

f. MTN VI Series A and Series B 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV Series A in 2019 and Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 82 dated July 29, 2019, which was later amended based on deed No. 52 dated December 30, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., MTN VI Series A amounting to Rp105,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 30, 2019 with interest rate of 11.75% per year and Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 12, 2020 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (2.75:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.75:1).

The MTN has been restructured several times recently through Notarial Deed No. 04 dated May 3, 2024, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN Series A and Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and
- MTN III interest rate to 11.85% effective from July 30, 2024 for Series A and March 12, 2025 for Series B.

The loan balance of Series A and Series B as December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp105,000,000,000 and Rp100,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on July 30, 2027, for Series A and March 12, 2028, for Series B.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

g. PJM VIII tahun 2019 (lanjutan)

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII tahun 2019, sesuai No. 25 tanggal 11 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 16 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM VIII tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 03 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM VIII menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM VIII menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp300.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

g. MTN VIII 2019 (continued)

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) VIII in 2019, in accordance with Notarial No. 25 dated July 11, 2019 in front of Arry Supratno S.H., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of July 16, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arranger PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN VIII in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) VIII Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 03 dated December 15, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN VIII becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN VIII interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on July 16, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp300,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on July 16, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

h. PJM IX tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IX tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 36 tanggal 18 Desember 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 50 tanggal 30 Desember 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 20 Desember 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimal (1,5:1).

Pinjaman di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp300.000.000.000. Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2024.

Pinjaman ini telah dilunasi berdasarkan Surat Keterangan Lunas MTN IX Perum Perumnas Tahun 2019 No.3736/TRE-KWA/2024 dari Bank BJB pada tanggal 23 Desember 2024.

i. PJM I Seri A tahun 2017

PGU, entitas anak, pada tanggal 15 Desember 2017, menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri A tahun 2017 senilai Rp99.000.000.000 dan Seri B tahun 2017 senilai Rp231.000.000.000. Masing-masing seri PJM dengan tenor 5 tahun sejak tanggal penerbitan PJM atau jangka waktu yang lebih cepat dalam hal penerbit melakukan pembelian kembali pada tahun ketiga sejak tanggal penerbitan. PGU wajib membayar bunga PJM dengan ketentuan: sebesar 10,50% per tahun pada tahun ke-3 sejak tanggal penerbitan PJM; sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-4 sejak tanggal penerbitan PJM; dan sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-5 sejak tanggal penerbitan PJM.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

h. MTN IX 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IX in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 36 dated December 18, 2019, which was later amended based on deed No. 50 dated December 30, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years December 20, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1.5:1).

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp300,000,000,000. The loan will mature on December 20, 2024.

This loan has been repaid based on Certificate of Repayment MTN IX Perum Perumnas Tahun 2019 No.3736/TRE-KWA/2024 from Bank BJB on December 23, 2024.

i. MTN I Series A 2017

PGU, a subsidiary, on December 15, 2017 issued Medium Term Note (MTN) I Series A in 2017 amounting to Rp99,000,000,000 and Series B in 2017 amounting to Rp231,000,000,000. Each MTN series with a tenor of 5 years from MTN issuance date, or earlier time, whenever the issuer executes the call option at the third year of the MTN issuance date. PGU shall pay the MTN interest with the following conditions: amounting to 10.50% per year in the 3rd years from the date of MTN issuance; amounting to 11.75% per year in the 4th years from the date of MTN issuance; and amounting to 11.75% per year in the 5th years from the date of MTN issuance.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

i. PJM I Seri A tahun 2017 (lanjutan)

Pembayaran bunga akan dibayarkan setiap triwulan dihitung sejak tanggal penerbitan PJM ini digunakan untuk pengembangan usaha.

Selama periode perjanjian pinjaman, PGU diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,25:1).

Pada tanggal 31 Desember 2024, PGU tidak dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Pada tanggal 4 Februari 2021, PGU menandatangani amendemen Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Tingkat bunga menjadi 8% berlaku sejak tanggal amendemen; dan
- Perusahaan sebagai entitas induk PGU, akan bertanggung jawab dalam hal pembayaran semua kewajiban PJM.

Pinjaman jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2024, PGU belum melakukan pelunasan kewajiban pokok dan bunga beserta dengan denda keterlambatan tersebut sebesar Rp456.948.810.374.

Sampai dengan tanggal penyesuaian laporan keuangan ini, belum terdapat perubahan atas denda keterlambatan tersebut.

PT Indonesia Infrastructure Finance

Berdasarkan akta No. 38 tanggal 11 Desember 2024, oleh Notaris Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn, Perusahaan dan PT Indonesia Infrastructure Finance menandatangani perjanjian fasilitas pinjaman berjangka senior dengan jumlah sampai dengan Rp300.000.000.000. Tujuan pinjaman ini yaitu untuk pembiayaan ulang (*refinancing*) atas MTN Proyek TOD Rawa Buntu, dengan tenor 7 tahun sejak tanggal perjanjian. Perusahaan wajib membayar bunga sebesar 10,50% per tahun.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

i. MTN I Series A 2017 (continued)

The interest payment shall be paid in every quarter as of the date of issuance. MTN is used for business development.

During the loan agreement period, PGU is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (4:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.25:1).

As of December 31, 2024, PGU has not complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

On February 4, 2021, PGU signed an amendment to the Medium Term Loan Agreement (MTN) to amend the following provisions:

- *The interest will be 8% effective from the date of amendment; and*
- *The Company as the parent entity of PGU, will be responsible for the payment of all MTN obligations.*

The loan mature on December 22, 2022.

As of December 31, 2024, PGU has not paid off its principal and interest obligations along with the late payment penalty amounting to Rp456,948,810,374.

As of the adjustment date of this financial report, there have been no changes to the late penalty.

PT Indonesia Infrastructure Finance

Based on deed No. 38 dated December 11, 2024, by Notary Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn, the Company and PT Indonesia Infrastructure Finance signed a senior term loan facility agreement with an amount of up to Rp300,000,000,000. The purpose of this loan is to refinance the MTN TOD Rawa Buntu Project, with a tenor of 7 years from the date of the agreement. The Company is required to pay interest of 10.50% per year.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Indonesia Infrastructure Finance (lanjutan)

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1),
- *Interest Coverage Ratio (ICR)* minimal (1,5:1) dan
- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* minimal (1:1).

Pinjaman di atas dijamin dengan tanah untuk pengembangan (Catatan 9).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp300.000.000.000. Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 11 Desember 2031.

Utang Bank

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. KMK Sentraland Karawang

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 01 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 62 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja – Non-Revolving
Limit kredit	: Rp171.000.000.000
Jangka waktu	: 48 bulan atau 4 tahun
Tujuan penggunaan	: Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.536 unit pada Proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang
Tingkat bunga	: 9,50%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

PT Indonesia Infrastructure Finance (continued)

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1),
- *Interest Coverage Ratio (ICR)* minimum (1.5:1), and
- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* minimum (1:1).

The loan is secured with land for development (Note 9).

The loan balance as of December 31, 2024 amounted to Rp300,000,000,000. The loan will mature on December 11, 2031.

Bank Loans

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. KMK Sentraland Karawang

Based on approval agreement No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 01, 2016 which contained in Notarial Deed No. 62 on December 28, 2016, Notary Riyad, S.H., notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Working Capital Loan – Non-Revolving
Plafond	: Rp171,000,000,000
Time period	: 48 months or 4 years
Intended use	: For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,536 units of Apartment Grand Sentraland Karawang Project
Interest rate	: 9.50%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

a. KMK Sentraland Karawang (lanjutan)

Agunan:

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional Perusahaan dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 66 tanggal 28 Desember 2016 dan berdasarkan sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00638061.AH.05.01 Tahun 2016.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang berdasarkan Akta *Cessie* Nomor 67 tanggal 28 Desember 2016.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 70/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 103 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)

a. KMK Sentraland Karawang (continued)

Collateral:

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guaranteed value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 66 dated December 28, 2016 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00638061 AH.05.01 of 2016.

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang based on Notarial Deed of Cessie Number 67 dated December 28, 2016.*

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;*
- *Capital adequacy ratio to bank loan minimum 10%; and*
- *Revenue Cost Ratio (RPC) minimum 100%.*

Restructuring

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 70/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 103 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja

Limit kredit : Rp52.177.800.000

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2025

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan atas proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang, setelah dikurangi unit-unit yang telah terjual lunas minimal sebanyak 215 unit SHMRS, diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp62.000.000.000.

Agunan Lain

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).

2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp28.000.000.000 dan Rp50.000.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp22.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2025.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (continued)

Facilities : Working Capital Loan

Plafond : Rp52,177,800,000

Time period : 24 months until December 28, 2025

Interest rate : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

Principal Collateral

The land and buildings for the Grand Sentraland Karawang Apartment project, after deducting the units that have been sold in full at a minimum of 215 SHMRS units, are bound by Mortgage Rights with a minimum binding value of Rp62,000,000,000.

Other Collateral

1. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (Cross Collateral).

2. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2024, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp28,000,000,000 and Rp50,000,000,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp22,000,000,000.

The loan will mature on December 28, 2025.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Based on approval agreement No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 13, 2016 which contained in Notarial Deed No. 56 on December 28, 2016, Notary Riyad, S.H., notary in Jakarta City about granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as of follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving

Limit kredit : Rp228.000.000.000

Jangka waktu : 48 bulan atau 4 tahun

Tujuan : Untuk pembangunan Rumah
penggunaan Susun Sederhana Milik
(Rusunami) berikut sarana
dan prasarana sebanyak
1.134 unit yaitu sebanyak
1.130 unit apartemen dan 4
unit kios/usaha pada Proyek
Apartemen Sentraland
Cengkareng.

Tingkat bunga : 9,50%

Agunan:

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional Perusahaan dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 60 tanggal 28 Desember 2016.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang berdasarkan Akta Cessie Nomor 61 tanggal 28 Desember 2016.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)

Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving

Plafond : Rp228,000,000,000

Time period : 48 months or 4 years

Intended : For building Rumah Susun
use Sederhana Milik (Rusunami)
along with facilities and
infrastructure for 1,134 units that
is 1,130 apartment units and 4
kiosk units of Apartment
Sentraland Cengkareng Project.

Interest rate : 9.50%

Collateral:

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 60 dated December 28, 2016.

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang based on Notarial Deed of Cessie Number 61 dated December 28, 2016.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 72/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 100 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja

Limit kredit : Rp71.274.236.000

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2025

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan atas proyek Apartemen Sentraland Cengkareng, diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp100.000.000.000.

Agunan Lain

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;*
- *Capital adequacy ratio to bank loan minimum 10%; and*
- *Revenue Cost Ratio (RPC) minimum 100%.*

Restructuring

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 72/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 100 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan

Plafond : Rp71,274,236,000

Time period : 24 months until December 28, 2025

Interest rate : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

Principal Collateral

The land and buildings for the Sentraland Cengkareng Apartment project, are bound by Mortgage Rights with a minimum binding value of Rp100,000,000,000.

Other Collateral

1. *Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (Cross Collateral).*
2. *Roya/release of collateral.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp20.000.000.000 dan Rp60.000.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp40.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2025.

c. KMK Jakabaring Palembang

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal 13 Maret 2017, berikut pengubahannya No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang tertuang dalam Akta No. 07 tanggal 10 Oktober 2017, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving

Limit kredit : Rp140.000.000.000

Jangka waktu : 48 bulan atau 4 tahun

Tujuan penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.226 unit yaitu sebanyak 1.110 unit apartemen dan 116 unit kios/usaha pada Proyek Rusunami Wisma Atlet Jakabaring Palembang.

Tingkat bunga : 9,50%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)

As of December 31, 2024, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp20,000,000,000 and Rp60,000,000,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp40,000,000,000.

The loan will mature on December 28, 2025.

c. KMK Jakabaring Palembang

Based on approval agreement No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on March 13, 2017, along with changes No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on August 25, 2017, which contained in Notarial Deed No. 07 on October 10, 2017, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as of follows:

Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving

Plafond : Rp140,000,000,000

Time period : 48 months or 4 years

Intended use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,226 units that is 1,110 apartment units and 116 kiosk units of Rusunami Wisma Atlet Jakabaring Palembang Project.

Interest rate : 9.50%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (lanjutan)

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang diikat dengan Fidusia, yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2017 dan berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00575054.AH.05.01 Tahun 2017;
2. Apabila proses sertifikasi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) di lokasi proyek Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) "Wisma Atlet Jakabaring Palembang" atas nama Perusahaan telah selesai maka terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut wajib diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi agunan pokok bagi bank.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Wisma Atlet Palembang berdasarkan Akta Cessie Nomor 12 tanggal 10 Oktober 2017.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (continued)

Collateral:

Principal Collateral

1. *Receivables on accounts receivable and debtor operating income with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project to be tied up with Fiduciary, as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 11 dated October 10, 2017 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00575054.AH.05.01 of 2017.*
2. *If the certification process for Building Use Rights (SHGB) over Management Rights (HPL) at the project location for the Simple-Owned Flats (Rusunami) "Wisma Atlet Jakabaring Palembang" under the name of the Company has been completed, the Building Use Rights certificate must be bound with a Security title and become the principal collateral for the bank.*

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie receivables related to the project development activities of Palembang Wisma Athletes based on Notarial Deed of Cessie Number 12 dated October 10, 2017.*

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;*
- *Capital adequacy ratio to bank loan minimum 10%; and*
- *Revenue Cost Ratio (RPC) minimum 100%.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (lanjutan)

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 71/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 106 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Limit kredit : Rp92.800.000.000
Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Oktober 2026
Tingkat bunga : 6,60% - 7,00%

Tambahan Agunan:

1. Pengikatan Hak Tanggungan atas agunan SHGB Nomor 16/Silaberanti (luas 18.676 m²), SHGB Nomor 17/Silaberanti (luas 11.568 m²) dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp308.000.000.000.
2. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
3. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp66.850.000.000 dan Rp91.850.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp25.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Oktober 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (continued)

Restructuring

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 71/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 106 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan
Plafond : Rp92,800,000,000
Time period : 24 months until October 10, 2026
Interest rate : 6.60% - 7.00%

Additional Collateral:

1. Binding of Mortgage Rights on collateral SHGB Number 16/Silaberanti (area 18,676 m²), SHGB Number 17/Silaberanti (area 11,568 m²) with a minimum binding value of Rp308,000,000,000.
2. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
3. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2024, the Company has complied all the *financial covenant* ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp66,850,000,000 and Rp91,850,000,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp25,000,000,000.

The loan will mature on October 10, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

d. KMK Sentraland Dramaga

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 29 Agustus 2018, Notaris Fitriyah Husein, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Timur selaku pengganti dari Riyad, SH perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving

Limit kredit : Rp219.000.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun

Tujuan : Untuk pembiayaan modal
penggunaan kerja konstruksi 2.236 unit
rumah dan ruko beserta
berikut sarana dan
prasarana, yang berlokasi di
Jalan Raya Cibung-Bogor,
Desa Cimanggu, Kecamatan
Cibungbulang, Kabupaten
Bogor.

Tingkat bunga : 9,15%

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di Sentraland Dramaga yang berlokasi di Jalan Raya Cibugbulang-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa 288 bidang tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) dengan luas ± 360.243 m². Atas Surat Pelepasan Hak (SPH) tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Notaris Wuryani B. Sumarto, S.E., S.H., M.Kn Nomor 200/Notaris/XII/2017 tanggal 15 Desember 2017.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

d. KMK Sentraland Dramaga

Based on approval agreement No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 on July 23, 2018 which contained in Notarial Deed No. 56 on August 29, 2018, Notary Fitriyah Husein, S.H., M.Kn, Notary in East Jakarta as a substitute of Riyad, S.H, about granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving

Plafond : Rp219,000,000,000

Time period : 60 months or 5 years

Intended use : For financing the working
capital for the construction of
2,236 housing and shophouse
units along with facilities and
infrastructure, located on Jalan
Raya Cibung-Bogor,
Cimanggu Village,
Cibungbulang District, Bogor
Regency.

Interest rate : 9.15%

Collateral:

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in Sentraland Dramaga which is located on Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Cimanggu Village, Cibungbulang District, Bogor Regency, West Java with proof of ownership in the form of 288 land plots based on a Letter of Release of Rights (SPH) with an area of $\pm 360,243$ m². The Letter of Release of Rights (SPH) is in accordance with the Certificate of Notary Wuryani B. Sumarto, S.E., S.H., M.Kn Number 200/Notaris/XII/2017 dated December 15, 2017.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

d. KMK Sentraland Dramaga (lanjutan)

Agunan Pokok (lanjutan)

2. Seluruh bukti kepemilikan lahan sesuai poin 1 di atas wajib dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan dan diikat secara sempurna.

Agunan Lain

1. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas penjualan unit-unit Sentraland Dramaga yang dibiayai oleh bank berdasarkan Akta *Cessie* Nomor 58 tanggal 29 Agustus 2018.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio Lancar di atas 120%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Total Utang minimal 10%;
- Ekuitas selalu positif.

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 68/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 105 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja
Limit kredit	: Rp131.433.000.000
Jangka waktu	: 12 bulan sampai dengan tanggal 29 Agustus 2026
Tingkat bunga	: 7,00% - 8,75%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

d. KMK Sentraland Dramaga (continued)

Principal Collateral (continued)

2. All proof of land ownership according to point 1 above must be renamed into a Building Use Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company and completely bound.

Other Collateral

1. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project income from sales of the Sentraland Dramaga units financed by the bank based on Notarial Deed of *Cessie* Number 58 dated August 29, 2018.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Current Ratio* above 120%;
- *Paid-in Capital to Total Debt Ratio* minimum 10%;
- *Positive in equity*.

Restructuring

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 68/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 105 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

<i>Facilities</i>	: Working Capital Loan
<i>Plafond</i>	: Rp131,433,000,000
<i>Time period</i>	: 12 months until August 29, 2026
<i>Interest</i>	: 7.00% - 8.75%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

d. KMK Sentraland Dramaga (lanjutan)

Tambahan Agunan:

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp49.476.000.000 dan Rp62.473.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp12.997.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2026.

e. KMK TOD Tanjung Barat

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 60 tanggal 21 Desember 2017, notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving

Limit kredit : Rp269.000.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

d. KMK Sentraland Dramaga (continued)

Additional Collateral:

1. *Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (Cross Collateral).*
2. *Roya/release of collateral.*

As of December 31, 2024, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023, amounted to Rp49,476,000,000 and Rp62,473,000,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp12,997,000,000.

The loan will mature on August 29, 2026.

e. KMK TOD Tanjung Barat

Based on approval agreement No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November 15, 2017 and No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 60 on December 21, 2017, notary Riyad, S.H., notary in East Jakarta about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

*Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving*

Plafond : Rp269,000,000,000

Time period : 60 months or 5 years

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

e. KMK TOD Tanjung Barat (lanjutan)

Tujuan : Untuk Pembangunan Rumah
penggunaan Susun (Rusun) beserta
sarana dan prasarana
sebanyak 1.357 unit yaitu
1.213 unit apartemen dan
144 unit area komersial pada
proyek Rusun Tanjung Barat
yang berlokasi di Stasiun
Tanjung Barat, Jagakarsa,
Jakarta Selatan.

Tingkat : 9,00%
bunga

Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan yang telah ada maupun yang akan ada di lokasi proyek "Apartemen Rusun Tanjung Barat" yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan akan diikat dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rusun Tanjung Barat.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 110%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- Ekuitas selalu positif.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

e. KMK TOD Tanjung Barat (continued)

Intended : For building Rumah Susun
use along with the facilities and
infrastructure as many 1,357
units that is 1,213 apartment
units and 144 commercial area
units on Rusun Tanjung Barat
project located at Tanjung
Barat Station, Jagakarsa,
South Jakarta.

Interest rate : 9.00%

Collateral:

Principal Collateral

Land and buildings that already exist or will be at the project site "Apartment Rusun Tanjung Barat" located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta with proof of ownership in the form of Building Rights Title Certificate (SHGB) in the name of the Company will be bound with Security title Rights.

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie receivables* related to the project development activities of the Tanjung Barat Flat Project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 110%;
- *Paid-in Capital to Debt Ratio* minimum 10%;
- *Positive in equity*.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

e. KMK TOD Tanjung Barat (lanjutan)

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 69/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 104 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja

Limit kredit : Rp235.563.227.800

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 21 Juni 2027

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah yang menjadi agunan Bank dan saat ini masih dalam bentuk HPL, agar segera dilakukan proses sertifikasi SHGB atas nama Perum Perumnas untuk kemudian diikat Hak Tanggungan oleh Bank dengan minimal rasio agunan 125% dari eksposur kredit konstruksi Mahata Tanjung Barat.
2. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
3. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp171.405.742.273 dan Rp192.712.900.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp35.000.000.000. Pencairan *plafond* selama tahun berjalan sebesar Rp13.692.842.273.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Juni 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

e. KMK TOD Tanjung Barat (continued)

Restructuring

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No: 69/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 104 dated February 23, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan

Plafond : Rp235,563,227,800

Time period : 24 months until June 21, 2027

Interest : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

1. The land which is the Bank's collateral and is currently still in the form of HPL, requires that the SHGB in the name of Perum Perumnas certification process be immediately carried out and then mortgaged by the Bank with a minimum collateral ratio of 125% of the Mahata Tanjung Barat construction credit exposure.
2. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
3. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2024, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp171,405,742,273 and Rp192,712,900,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp35,000,000,000. The *plafond* disbursement during the year amounted to Rp13,692,842,273.

The loan will mature on June 21, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 49 tanggal 21 Desember 2017, Notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving

Limit kredit : Rp525.000.000.000

Jangka waktu : 72 bulan atau 6 tahun

Tujuan : Untuk pembangunan proyek
pengguna-
an “Apartemen Sentraland
Medan” berikut sarana dan
prasarana, seluruhnya 2.071
unit apartemen.

Tingkat bunga : 9,50%

Agunan:

Agunan Pokok

Tanah proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan Area, Kota Medan beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Nomor: 01023/Sukaramai II, seluas 8.306 m² atas nama Perusahaan;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Nomor: 01132/Sukaramai II, seluas 7.950 m² atas nama Perusahaan;

Atas kedua sertifikat tersebut di atas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I untuk dan atas nama Bank.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina

Based on approval agreement No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November 15, 2017, and No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 49 on December 21, 2017, Notary Riyad, S.H., notary in Jakarta City about Granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving

Plafond : Rp525,000,000,000

Time period : 72 months or 6 years

Intended use : For building “Apartment
Sentraland Medan” Project
along with facilities and
infrastructure for 2,071
apartment units.

Interestrates : 9.50%

Collateral:

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

1. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01023/Sukaramai II, covering an area of 8,306 m² under the Company's name;
2. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01132/Sukaramai II, covering an area of 7,950 m² under the Company's name;

On both of the above certificate will be bound by the Security title Ranked I for and on behalf of the Bank.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Medan.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio *Repayment Capacity* minimal 110%; dan
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%.

Perusahaan melakukan pendanaan kembali atas pinjaman ini berdasarkan Surat No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 tanggal 26 September 2018 yang tertuang dalam Akta No. 15 tanggal 10 Desember 2018, Notaris Fitriyah Husein, S.H., M.Kn, notaris di Kota Jakarta Timur selaku pengganti dari Riyad, S.H perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie receivables* related to the project development activities of the Medan Sentraland Apartment project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Repayment Capacity Ratio* minimum 110%; and
- *Paid-in Capital to Debt Ratio* minimum 10%.

The Company refinanced this loan based on Letter No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 98 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

Based on approval agreement No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 on September 26, 2018 which contained in Notarial Deed No. 15 on December 10, 2018, Notary Fitriyah Husein, S.H., M.Kn, notary in East Jakarta as a substitute Riyad, S.H, about Granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving

Limit kredit : Rp290.000.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun

Tujuan : Untuk pembiayaan modal
penggunaan kerja konstruksi 898 unit
apartemen beserta area
komersial dan sarana
prasarana, yang berlokasi di
Stasiun Pondok Cina,
Kelurahan Pondok Cina,
Kecamatan Beji, Kota Depok.

Tingkat bunga : 9,15%

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di proyek Apartemen TOD Pondok Cina yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Pakai No. 15649. Atas Sertifikat Hak Pakai tersebut di atas, saat ini sedang dalam proses penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan, yang kemudian akan diterbitkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kantor Pertanahan setempat.
2. Agunan kredit diikat sempurna dengan Hak Tanggungan.

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving

Plafond : Rp290,000,000,000

Time period : 60 months or 5 years

Intended use : For working capital financing
the construction of 898
apartment units along with
commercial area and the
facilities and infrastructure,
located at Pondok Cina
Station, Pondok Cina Village,
Beji District, Depok City.

Interest rate : 9.15%

Collateral:

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in the Pondok Cina TOD Apartment project located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City, West Java with proof of ownership in the form of a Certificate of Use Rights No. 15649. The above-mentioned Use Rights Certificate is currently in the process of issuing Management Rights (HPL) in the name of the Company, which will then be issued as Building Rights Title (HGB) at the local Land Office.
2. Credit collateral is tied perfectly with Security title Rights.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Agunan Lain

Pengikatan secara Cessie atas piutang yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit Apartemen TOD Pondok Cina yang menjadi hak debitur sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Debitur dengan PT Kereta Api (Persero).

Objek agunan yang bersifat *insurable* wajib di-cover oleh asuransi kerugian dari Perusahaan asuransi yang telah bekerjasama dengan bank dengan nilai pertanggungan minimal sebesar plafon kredit atau sesuai ketentuan dengan syarat *Bank's Clause*.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%.

Grup melakukan pendanaan kembali atas pinjaman ini berdasarkan Surat No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad S.H., M.H., Sp.N.

Pendanaan Kembali

Berdasarkan surat persetujuan restrukturisasi kredit No. 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

Other Collateral

Cessie binding on accounts receivable related to invoices / rights to collect on the sale of the Pondok Cina TOD Apartment units which are the rights of the debtor in accordance with the Business Cooperation Agreement between the Debtor and PT Kereta Api (Persero).

Insurable collateral objects must be covered by loss insurance from an insurance company that has collaborated with the bank with a minimum coverage value equal to the credit limit or in accordance with the provisions of the Bank's Clause.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;*
- *Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%.*

The Group refinanced this loan based on Letter No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 98 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

Refinancing

Based on credit restructuring approval letter No. 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 98 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja

Limit kredit : Rp652.440.698.772

Jangka waktu : 84 bulan sampai dengan tanggal 27 Februari 2030

Tingkat bunga : 6,60% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah dan Bangunan yang ada dan akan ada pada proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di Kel. Sukaramai II, Kec. Medan Area, Kota Medan, Prov. Sumatra Utara dengan bukti kepemilikan SHGB O.01023/Sukaramai II dan SHGB No.01132/Sukaramai II yang keduanya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Tanah dan bangunan yang akan ada dan akan pada proyek Apartemen Mahata Margonda yang berlokasi di Kel. Pondok Cina, Kec. Beji, Kota Depok, Prov. Jawa Barat dengan bukti kepemilikan HPL No.00001/Pondok Cina dan HPL No.00002/Pondok Cina yang keduanya atas nama PT KAI (Persero), seluruh HPL tersebut akan diikat dengan Hak Tanggungan setelah terbit SHGB atas nama Perum Perumnas di atas HPL tersebut;
3. Tanah yang merupakan jalan masuk proyek Apartemen Mahata Margonda, berlokasi di Pondok Cina, Beji; dan
4. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

Facilities : Working Capital Loan

Plafond : Rp665,440,698,772

Time period : 84 months until February 27, 2030

Interest rate : 6.60% - 8.75%

Additional Collateral:

1. Existing and future land and buildings in the Sentraland Medan Apartment project located in Kel. Sukaramai II, Kec. Medan Area, Kota Medan, North Sumatra Province with proof of ownership of SHGB O.01023/Sukaramai II and SHGB No.01132/Sukaramai II which are both are in the name of Perum Perumnas, all SHGB are bound by Mortgage Rights;
2. Land and buildings that will exist and will be in the Mahata Margonda Apartment project located in Kel. Pondok Cina, Beji District, Depok City, West Java Province with proof of ownership of HPL No.00001/Pondok Cina and HPL No.00002/Pondok Cina, both of which are owned by in the name of PT KAI (Persero), the entire HPL will be bound by Mortgage Rights after the SHGB is issued in the name of Perum Perumnas above the HPL;
3. The land which is the entrance to the Mahata Margonda Apartment project, is located in Pondok Cina, Beji; and
4. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio lancar di atas 100%;
- Rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500%, sejak laporan keuangan audited 2023;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimal 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100%; dan
- Ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp640.909.969.322 dan Rp647.650.225.322. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp6.740.256.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2030.

g. General Purpose dan Non-PRK

Berdasarkan Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 152/S/CSTD/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020 yang tertuang dalam Akta No. 59 tanggal 26 Oktober 2020, Notaris Riyad, S.H, M.H., Sp.N, notaris di Kota Jakarta Timur dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Current Ratio above 100%;
- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 500%, starting from audited financial statements in 2023;
- *Paid-in Capital to Debt Ratio* minimum 10%;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimum 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimum 100%; and
- Maintain positive equity.

As of December 31, 2024, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023, amounted to Rp640,909,969,322 and Rp647,650,225,322, respectively. The payment during the year amounted to Rp6,740,256,000.

The loan will mature on February 27, 2030.

g. General Purpose and Non-PRK

Based on approval agreement No. 152/S/CSTD/X/2020 on October 23, 2020, which contained in Notarial Deed No. 59 on October 26, 2020, Notary Riyad, S.H, M.H., Sp.N, notary in East Jakarta with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (KMK PRK)
Limit kredit	:	Rp225.000.000.000
Jangka waktu	:	12 bulan atau 1 (satu) tahun, sampai dengan 26 Oktober 2021
Tujuan penggunaan	:	Untuk keperluan modal kerja operasional Perusahaan.
Tingkat bunga	:	9,49%

Agunan:

Pinjaman ini dijamin dengan piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan unit-unit rumah dan/atau apartemen yang tidak dibiayai kredit eksisting bank dan tidak dijaminkan kepada pihak lain dan beberapa persediaan tanah dan/atau bangunan milik Perusahaan (Catatan 5 dan 7).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Lancar di atas 120%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%;
- Menjaga ekuitas selalu positif.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian di atas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 13 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)

g. General Purpose and Non-PRK (continued)

Facilities	:	Working Capital Loan Current Account Loans
Plafond	:	Rp225,000,000,000
Time period	:	12 months or 1 (one) year until October 26, 2021
Intended use	:	For the Company's operational working capital.
Interest rate	:	9.49%

Collateral:

The loan facility is secured by the existing and future trade receivables from the sale of housing units and/or apartments that are not financed by the bank's existing credit and are not pledged to other parties and several inventories of land and/or buildings owned by the Company (Note 5 and 7).

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Current Ratio above 120%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%;
- Maintain positive equity.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 13 dated June 11, 2021, Notary Riyad, S.H., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving
Limit kredit	: Rp224.899.492.548
Jangka waktu	: Penambahan jangka waktu 24 bulan sampai dengan 26 Oktober 2023.
Tingkat bunga	: 9,49% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	: 0,25% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi.
Biaya Administrasi	: 0,05% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi.

Perusahaan melakukan pendanaan kembali atas pinjaman ini berdasarkan Surat No: 75/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 99 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

Pendanaan Kembali

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi KMK Non-PRK dan KMK *General Purposes Expenditure* dengan skema *Term Loan Facility* BTN No. 75/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 99 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta perihal restrukturisasi dengan skema *term loan* dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)

g. General Purpose and Non-PRK (continued)

<i>Facilities</i>	: <i>Construction Working Capital Loan – Non-Revolving</i>
<i>Plafond</i>	: <i>Rp224,899,492,548</i>
<i>Time period</i>	: <i>Additional time period 24 months until October 26, 2023.</i>
<i>Interest</i>	: <i>9.49% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.</i>
<i>Provision</i>	: <i>0.25% from the restructuring credit plafond.</i>
<i>Administration Cost</i>	: <i>0.05% from the restructuring credit plafond.</i>

The Company refinanced this loan based on Letter No: 75/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 99 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

Refinancing

Based on the Approval Letter for the Restructuring of Non-PRK KMK and General Purposes Expenditure KMK with the BTN Term Loan Facility scheme No. 75/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 99 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., notary in the City of Jakarta regarding restructuring using a term loan scheme with details of the financing objects as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja – Non-Revolving
Limit kredit	: Rp721.714.448.132
Jangka waktu	: 72 bulan sampai dengan 27 Februari 2029
Tingkat bunga	: 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah dan Bangunan yang ada dan akan ada pada proyek Samesta Pasadana yang berlokasi di Desa Cigentur, Cipedes, dan Tangsimekar, Kec Paseh, Kab Bandung, Prov Jabar dengan bukti kepemilikan SHGB No.00008/Cigentur, SHGB No. 01155/Cipedes, SHGB No. 00708/Tangsimekar, SHGB No. 00709/Tangsimekar dan SHGB No. 010710/Tangsimekar yang seluruhnya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Tanah dan bangunan yang akan ada dan akan pada proyek Parayasa yang berlokasi di Desa Lumpang, Kec Parung Panjang, Kab Bogor, Prov Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 157/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 158/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 159/HGB/BPN-32/2020, dan SHGB No. 251/HGB/BPN-10.10/2020, yang semuanya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut akan diikat dengan Hak Tanggungan setelah terbit SHGB atas nama Perum Perumnas di atas SHGB tersebut; dan
3. Roya/pelepasan agunan.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio lancar di atas 100%;
- Rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500%, sejak laporan keuangan *audited* 2023;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

g. General Purpose and Non-PRK (continued)

Facilities	: Working Capital Loan – Non-Revolving
Plafond	: Rp721,714,448,132
Time period	: 72 months until February 27, 2029
Interest	: 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

1. Existing and future land and buildings in the Samesta Pasadana project located in Cigentur, Cipedes and Tangsimekar Villages, Paseh District, Bandung Regency, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 00008/Cigentur, SHGB No. 01155/Cipedes, SHGB No. 00708/Tangsimekar, SHGB No. 00709/Tangsimekar and SHGB No. 010710/Tangsimekar which are all in the name of Perum Perumnas, all of these SHGBs are bound by Mortgage Rights;
2. Land and buildings that will exist and will be in the Parayasa project located in Lumpang Village, Parung Panjang District, Bogor Regency, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 157/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 158/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 159/HGB/BPN-32/2020, and SHGB No. 251/HGB/BPN-10.10/2020, all of which are in the name of Perum Perumnas, all of these SHGBs will be bound by Mortgage Rights after the SHGB is issued in the name of Perum Perumnas above the SHGB;
3. Roya/release of collateral.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Current Ratio above 100%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%, starting from audited financial statements in 2023;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut: (lanjutan)

- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimal 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100%; dan
- Ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp632.621.240.722 dan Rp669.562.929.887. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp36.941.689.165.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2029.

h. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 tanggal 9 Desember 2021 yang tertuang dalam Akta No. 12 tanggal 28 Desember 2021, Notaris Gamal Wahidin, S.H, notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja – <i>Non-Revolving</i>
Limit kredit	: Rp9.000.000.000
Jangka waktu	: 36 bulan atau 3 tahun, sampai dengan 28 Desember 2024
Tujuan penggunaan	: Untuk pembangunan Perumahan Samesta Haluoleo Kendari – Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara sebanyak 130 unit.
Tingkat bunga	: 8,25%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

g. General Purpose and Non-PRK (continued)

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants: (continued)

- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimum 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimum 100%; and
- *Maintain positive equity.*

As of December 31, 2024, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023, amounted to Rp632,621,240,722 and Rp669,562,929,887, respectively. The payment during the year amounted to Rp36,941,689,165.

The loan will mature on February 27, 2029.

h. KMK Samesta Haluoleo Kendari Project

Based on approval agreement No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 on December 9, 2021, which contained in Notarial Deed No. 12 on December 28, 2021, Notary Gamal Wahidin, S.H, notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:

<i>Facilities</i>	<i>: Working Capital Loan – Non-Revolving</i>
<i>Plafond</i>	<i>: Rp9,000,000,000</i>
<i>Time period</i>	<i>: 36 months or 3 years, until December 28, 2024</i>
<i>Intended use</i>	<i>: For the construction of Samesta Haluoleo Kendari Housing – South Konawe Regency, Southeast Sulawesi Province as many as 130 units.</i>
<i>Interest rate</i>	<i>: 8.25%</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**h. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari
(lanjutan)**

Agunan:

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Samesta Haluoleo milik Perusahaan (Catatan 7).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2024. Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp2.860.000.000. Pinjaman ini telah dilunasi berdasarkan Surat Keterangan Lunas Proyek Haluoleo Kendari No.313/S/CBD/CB3/XI/2024 pada tanggal 14 November 2024.

i. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen East Point

Berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 01 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, S.H., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pembaruan Utang (Novasi) Kredit Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – <i>Non-Revolving</i>
Limit kredit	: Rp67.934.835.509
Jangka waktu	: 72 bulan atau 6 tahun, sampai dengan 1 November 2028
Tujuan penggunaan	: Untuk pengambilalihan Proyek Apartemen East Point.
Tingkat bunga	: 4,00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**h. KMK Samesta Haluoleo Kendari project
(continued)**

Collateral:

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that have been and will be erected at the location of the Samesta Haluoleo Housing owned by the Company (Note 7).

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 100%.

The loan will mature on December 28, 2024. The loan balance as of December 31, 2023 amounted to Rp2,860,000,000. This loan has been repaid based on the Haluoleo Kendari Project Settlement Certificate No.313/S/CBD/CB3/XI/2024 on November 14, 2024.

i. Construction Credit Novation of East Point Apartment Project

Based on Notarial Deed No. 5 on November 01, 2022, Notary Gamal Wahidin, S.H., notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Credit Renewal (Novation) with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Construction Working Capital Loan – <i>Non-Revolving</i>
Plafond	: Rp67,934,835,509
Time period	: 72 months or 6 years, until November 1, 2028
Intended use	: For the takeover of the East Point Apartment Project.
Interest rate	: 4.00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**i. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen
East Point (lanjutan)**

Agunan:

Tanah dan bangunan yang berdiri di atas lokasi proyek Apartemen East Point yang berlokasi di Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jaktim dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 4131/Pulo Gebang seluas 3.923m² yang tercatat dan terdaftar atas nama Perum Perumnas. Untuk selanjutnya atas agunan tersebut untuk kepentingan bank akan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I. Demikian berikut bangunan Apartemen East Point, termasuk juga tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp67.934.835.509. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 1 November 2028.

j. Term Loan Facility Proyek Apartemen East Point

Berdasarkan Akta Notaris No. 6 tanggal 01 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, S.H., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pemberian Term Loan Facility dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Term Loan Facility – Non-Revolving
Limit kredit	:	Rp38.900.000.000
Jangka waktu	:	60 bulan atau 5 tahun, sampai dengan 1 November 2027
Tujuan penggunaan	:	Untuk pendanaan biaya proyek Apartemen East Point.
Tingkat bunga	:	5,00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**i. Construction Credit Novation of East Point
Apartment Project (continued)**

Collateral:

Land and buildings standing on the East Point Apartment project site located on Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Cakung District, East Jakarta with proof of ownership in the form of SHGB No. 4131/Pulo Gebang covering an area of 3,923m² which is recorded and registered in the name of Perum Perumnas. Henceforth, the collateral for the benefit of the Bank will be encumbered with a Grade I Mortgage. The following is the East Point Apartment building, including plants and works which are an integral part of the land.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp67,934,835,509, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on November 1, 2028.

j. Term Loan Facility of East Point Apartment Project

Based on Notarial Deed No. 6 on November 01, 2022, Notary Gamal Wahidin, S.H., notary in Central Jakarta, regarding approval for the Granting Term Loan Facility with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Term Loan Facility – Non-Revolving
Plafond	:	Rp38,900,000,000
Time period	:	60 months or 5 years, until November 1, 2027
Intended use	:	For funding the East Point Apartment Project costs.
Interest	:	5.00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

j. Term Loan Facility Proyek Apartemen East Point (lanjutan)

Agunan:

Tanah dan bangunan yang berdiri di atas lokasi proyek Apartemen East Point yang berlokasi di Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Kec Cakung, Jaktim dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 4131/Pulo Gebang seluas 3.923m² yang tercatat dan terdaftar atas nama Perum Perumnas. Untuk selanjutnya atas agunan tersebut untuk kepentingan bank akan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I. Demikian berikut bangunan Apartemen East Point, termasuk juga tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp19.595.608.799 dan Rp11.728.608.798. Jumlah pencairan selama tahun berjalan sebesar Rp7.867.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 1 November, 2027.

Entitas Anak

PT Propernas Nusa Dua (PND)

PT Bank Tabungan Negara Syariah

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan No. 16/SP3/MDN/CSMFU/X 2024 tanggal 28 Oktober 2024, Perusahaan menerima pembiayaan konstruksi BTN Musyarakah dari PT Bank Tabungan Negara Syariah dengan nilai maksimal fasilitas sebesar Rp32.300.000.000. Jangka waktu pembiayaan tersebut selama 36 bulan.

Tujuan pembiayaan adalah untuk pembangunan Proyek Perumahan Kota Mandiri Bekala sebanyak 360 unit terdiri dari Cluster Alyxia T.36/84 sebanyak 238 unit dan Cluster Arecca T.36/84 sebanyak 122 unit berikut sarana dan prasarannya yang terletak di Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, Sumatra Utara.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)

j. Term Loan Facility of East Point Apartment Project (continued)

Collateral:

Land and buildings standing on the East Point Apartment project site located on Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Cakung District, East Jakarta with proof of ownership in the form of SHGB No. 4131/Pulo Gebang covering an area of 3,923m² which is recorded and registered in the name of Perum Perumnas. Henceforth, the collateral for the benefit of the bank will be encumbered with a Grade I Mortgage. The following is the East Point Apartment building, including plants and works which are an integral part of the land (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp19,595,608,799 and Rp11,728,608,798, respectively. The total disbursement during the year amounted to Rp7,867,000,000.

The loan will mature on November 1, 2027.

Subsidiary

PT Propernas Nusa Dua (PND)

PT Bank Tabungan Negara Syariah

Based on the Approval Letter for Providing Financing No. 16/SP3/MDN/CSMFU/X 2024 dated October 28, 2024, the Company received BTN Musyarakah construction financing from PT Bank Tabungan Negara Syariah with a maximum facility value of Rp32,300,000,000. The financing period is 36 months.

The purpose of the financing is for the construction of the Bekala Cluster Elaeis Mandiri City Housing Project of 360 units consisting of Cluster Alyxia T.36/84 of 238 units and Cluster Arecca T.36/84 of 122 units along with facilities and infrastructure located in Simalingkar A Village, Pancur Batu District, Kab. Deli Serdang, North Sumatra.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Propernas Nusa Dua (PND) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara Syariah (lanjutan)

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan No. 04/SP3/MDN/CSMFU/IV 2023 tanggal 5 April 2023, PND menerima pembiayaan konstruksi BTN Musyarakah dari PT Bank Tabungan Negara Syariah dengan nilai maksimal fasilitas sebesar Rp23.500.000.000. Jangka waktu pembiayaan tersebut selama 36 bulan.

Tujuan pembiayaan adalah untuk pembangunan Proyek Perumahan Kota Mandiri Bekala Cluster Elaeis sebanyak 384 unit terdiri dari T.36/84 sebanyak 300 unit dan T.40/96 sebanyak 84 unit berikut sarana dan prasarannya yang terletak di Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara.

Pinjaman ini memiliki jaminan sebagai berikut:

1. Agunan pokok berupa tanah lokasi proyek berikut dengan bangunan yang akan berdiri di atasnya yaitu tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di Perumahan Kota Mandiri Bekala yang berlokasi di Desa Simalingkar A, Kec. Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa 562 SHGB atas nama PT Nusa Dua Bekala dengan luas sebesar 50.589m².
2. Akta subordinasi yang menyatakan utang kepada pihak berelasi tidak akan dilakukan pembayaran sebelum utang ke bank BTN dinyatakan lunas.
3. *Standing Instruction* yang berisi kuasa pengebetan rekening giro atas nama PT Propernas Nusa Dua pada bank BTN KCS Medan untuk pembayaran biaya-biaya kewajiban yang timbul atas fasilitas pembiayaan tersebut, baik pembayaran pokok dan bagi hasil kepada Bank BTN KCS Medan maupun pembayaran kompensasi lahan kepada PT Nusa Dua Bekala.
4. *Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan Perumahan Kota Mandiri Bekala Cluster Elaeis.

PND harus melakukan pengujian pemenuhan kriteria kondisi keuangan, sebagai berikut:

- Menjaga *Debt Equity Ratio* (DER) selalu berada di bawah batas maksimal 500%.
- Modal disetor minimal 10% dari *exposure* pembiayaan di BTN.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Subsidiary (continued)

PT Propernas Nusa Dua (PND) (continued)

PT Bank Tabungan Negara Syariah (continued)

Based on the Approval Letter for Providing Financing No. 04/SP3/MDN/CSMFU/IV 2023 dated April 5, 2023, PND received BTN Musyarakah construction financing from PT Bank Tabungan Negara Syariah with a maximum facility value of Rp23,500,000,000. The financing period is 36 months.

The purpose of the financing is for the construction of the Bekala Cluster Elaeis Mandiri City Housing Project of 384 units consisting of T.36/84 of 300 units and T.40/96 of 84 units along with facilities and infrastructure located in Simalingkar A Village, Pancur Batu District, Kab. Deli Serdang, North Sumatra.

This loan has the following collateral:

- 1. The principal collateral is in the form of land at the project location along with the buildings that will stand on it, namely land and buildings that are standing and that will be standing in the Kota Mandiri Bekala Housing Complex which is located in Simalingkar A Village, Pancur Batu District, Deli Serdang Regency, North Sumatra Province with proof of ownership in the form of 562 SHGB in the name of PT Nusa Dua Bekala with an area of 50.589m².*
- 2. Deed of subordination stating that debts to related parties will not be paid before the debt to BTN bank is declared paid off.*
- 3. Standing Instruction containing the authority to debit the giro account in the name of PT Propernas Nusa Dua at Bank BTN KCS Medan for payment of liability costs arising from the financing facility, both principal payments and profit sharing to Bank BTN KCS Medan as well as payment of land compensation to PT Nusa Dua Bekala.*
- 4. Cessie for receivables related to the Bekala Cluster Elaeis Mandiri City Housing.*

PND shall test the compliance of financial condition, as below:

- Maintain Debt Equity Ratio (DER) always under the maximum limit of 500%.*
- Paid-up capital of at least 10% of financing exposure at BTN.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Propernas Nusa Dua (PND) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara Syariah (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024 PND dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

a. KMK Rawa Buntu

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/2.3/166/R tanggal 27 Juni 2019 dan No. BIN/2.3/216/R tanggal 09 Agustus 2019 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 11 Juli 2019, Notaris Riyad, S.H notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Aflopend.
Limit kredit	:	Rp122.000.000.000
Jangka waktu	:	60 bulan atau 5 tahun, sampai dengan 10 Juli 2024
Tujuan penggunaan	:	Untuk pembiayaan konstruksi proyek TOD Rawa Buntu Tahap I.
Tingkat bunga	:	9,50%

Agunan:

Agunan Pokok

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah yang akan dibangun TOD Rawa Buntu dan piutang atas penjualan yang akan diterima TOD Rawa Buntu (Catatan 5 dan 7).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 2,5 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- *Debts Service Coverage* minimum 100%; dan
- *Loan to Value* maksimum 70%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Subsidiary (continued)

PT Propernas Nusa Dua (PND) (continued)

PT Bank Tabungan Negara Syariah (continued)

As of December 31, 2023, PND has complied all the *financial covenant* ratios stated in the loan agreement.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

a. KMK Rawa Buntu

Based on approval agreement No. BIN/2.3/166/R on June 27, 2019 and No. BIN/2.3/216/R on August 09, 2019, which contained in Notarial Deed No. 30 on July 11, 2019, Notary Riyad, S.H, notary in Jakarta City about Granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Working Capital Aflopend.
Plafond	:	Rp122,000,000,000
Time period	:	60 months or 5 years, until July 10, 2024
Intended use	:	For financing the construction of the Phase I TOD Rawa Buntu project.
Interest rate	:	9.50%

Collateral:

Principal Collateral

The loan facility is secured by inventories of land which will be built TOD Rawa Buntu and receivables from sales to be received by TOD Rawa Buntu (Note 5 and 7).

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 2,5 time;
- *Current Ratio* minimum 1 time;
- *Debt Service Coverage* minimum 100%; and
- *Loan to Value* maximum 70%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(lanjutan)**

a. KMK Rawa Buntu (lanjutan)

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: COB1/27/408/R tanggal 23 Juni 2023 yang tertuang dalam KMK *Term Loan 1* (Restrukturisasi) - (KMK Rawa Buntu) tanggal 23 Juni 2023, perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja <i>Aflopend</i> .
Limit kredit	: Rp63.631.037.549
Jangka waktu	: 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Desember 2028.
Tingkat bunga	: 7,00%

Agunan:

Perusahaan menjaminkan tanah kosong yang di atasnya akan dibangun proyek hunian susun TOD, piutang eksisting yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit unit apartemen TOD, piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan di terima, dan seluruh hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama pelaksana proyek.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 2,5 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) *minimum* 100%, sejak tahun 2025;
- *Debts Service Coverage* (DSCR) *minimum* 100%, sejak tahun 2028;
- *Coverage Cashflow Available for Debts Services* (CFADS) minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(continued)**

a. KMK Rawa Buntu (continued)

Restructuring

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No: COB1/27/408/R on June 23, 2023 as stated in KMK *Term Loan 1* (Restructuring) - (KMK Rawa Buntu) dated June 23, 2023, regarding *addendum* to the credit restructuring agreement. The changes to the credit agreement are as follows:

<i>Facilities</i>	: Working Capital <i>Aflopend</i> .
<i>Plafond</i>	: Rp63,631,037,549
<i>Time period</i>	: 24 months until December 10, 2028.
<i>Interest rate</i>	: 7.00%

Collateral:

The Company guarantees the vacant land on which the TOD residential apartment project will be built, existing receivables related to bills/claims for the sale of TOD apartment units, receivables for income and sales that will be received, and all rights and benefits arising from the results of claims on *performance bonds* of the main contractor implementing the project.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 2,5 times;
- *Current ratio* minimum 1 time;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) *minimum* 100%, starting 2025;
- *Debt Service Coverage* minimum 100%, starting 2028;
- *Coverage Cashflow Available for Debts Services* (CFADS) *minimum* 100%.

As of December 31, 2024, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(lanjutan)**

a. KMK Rawa Buntu (lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp39.256.516.685 dan Rp47.291.516.685. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp8.035.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2028.

b. KMK BNI

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/4.2/185/R dan BIN/4.2/206/R tanggal 21 Oktober 2015 yang tertuang dalam Akta No. 142 tanggal 24 November 2015 Notaris M. Kholid Artha, S.H., notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja *Aflop*end.
Limit kredit : Rp100.000.000.000
Jangka waktu : 12 bulan atau 1 tahun sampai dengan 23 November 2016.
Tujuan penggunaan : Untuk keperluan pembiayaan kebutuhan modal kerja Perusahaan di luar pengadaan tanah.
Tingkat bunga : 10,50%

Agunan:

Fasilitas KMK ini berlaku *Negative Pledge* atau tidak dijaminkan barang-barang agunan.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 3 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Cakupan Bunga minimum 150%; dan
- *Account Receivable Days on Hand* maksimum 400 hari.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(continued)**

a. KMK Rawa Buntu (continued)

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023, amounted to Rp39,256,516,685 and Rp47,291,516,685. The payment during the year amounted to Rp8,035,000,000.

The loan will mature on December 10, 2028.

b. BNI KMK

Based on approval agreement No. BIN/4.2/185/R and BIN/4.2/206/R on October 21, 2015 which contained in Notarial Deed No. 142 on November 24, 2015, Notary M. Kholid Artha, S.H., notary in East Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital *Aflop*end.
Plafond : Rp100,000,000,000
Time period : 12 months or 1 years, until November 23, 2016.
Intended use : For the purposes of financing the Company's working capital needs outside of land acquisition.
Interest rate : 10.50%

Collateral:

This KMK facility applies *Negative Pledge* or there is no collateral goods.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 3 times;
- *Current Ratio* minimum 1 time;
- *Interest Coverage Ratio* minimum 150%; and
- *Account Receivable Days on Hand* maximum 400 days.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(lanjutan)**

b. KMK BNI (lanjutan)

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No. COB1/27/408/R tanggal 23 Juni 2023 yang tertuang dalam KMK *Term Loan 2* (Restrukturisasi) – KMK tanggal 23 Juni 2023, perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja *Aflop*end.

Limit kredit : Rp95.148.000.000

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Desember 2028.

Tingkat bunga : 7,00%

Agunan:

Perusahaan menjaminkan tanah kosong yang di atasnya akan dibangun proyek hunian susun TOD, piutang eksisting yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit apartemen TOD, piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan diterima, dan seluruh hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama pelaksana proyek.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 350%;
- Rasio Lancar minimum 100%;
- Rasio Cakupan Bunga minimum 100%;
- *Debts Service Coverage* minimum 100%; dan
- *Coverage Cashflow Available for Debts Services* (CFADS) minimal 100%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(continued)**

b. BNI KMK (continued)

Restructuring

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No. COB1/27/408/R on June 23, 2023 as stated in the KMK *Term Loan 2* (Restructuring) – KMK dated June 23, 2023, regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The changes to the credit agreement are as follows:

Facilities : Working Capital *Aflop*end.

Plafond : Rp95,148,000,000

Time period : 24 months until December 10, 2028.

Interest : 7.00%

Collateral:

The Company guarantees the vacant land on which the TOD residential apartment project will be built, existing receivables related to bills/claims for the sale of TOD apartment units, receivables for income and sales that will be received, and all rights and benefits arising from the results of claims on performance bonds of the main contractor implementing the project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 350%;
- *Current Ratio* minimum 100%;
- *Interest Coverage Ratio* minimum 100%;
- *Debt Service Coverage* minimum 100%; and
- *Coverage Cash Flow Available for Debts Services* (CFADS) minimum 100%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

b. KMK BNI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp88.723.000.000 dan Rp94.198.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp5.475.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2028.

Surat Utang Jangka Panjang (SUJP) PT Sarana Multigriya Finansial

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 25 November 2020, Notaris Arry Supratno, S.H., perihal Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri A sebesar Rp200.000.000.000 dengan Wali Amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Bank BJB) yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2020 dengan bunga 6% dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Arry Supratno, S.H., *Addendum I* Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri B sebesar Rp450.000.000.000 yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2021 dengan bunga 6% per tahun dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal 233% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000; dan
- *Current Ratio* di atas 200% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (continued)

b. BNI KMK (continued)

As of December 31, 2024, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp88,723,000,000 and Rp94,198,000,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp5,475,000,000.

The loan will mature on December 10, 2028.

Long-Term Notes (SUJP) PT Sarana Multigriya Finansial

Based on Notarial Deed No. 28 on November 25, 2020, Notary Arry Supratno, S.H., about Issuance Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series A amounted Rp200,000,000,000 with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) as Board of Trustee issued on November 30, 2020, with the interest of 6% and will be paid in full on November 30, 2027.

Based on Notarial Deed No. 20 on June 11, 2021, Notary Arry Supratno, S.H., about Addendum I Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series B amounted Rp450,000,000,000 issued on November 30, 2021, with the interest of 6% per annum and will be paid in full on November 30, 2027.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum 233% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000; and
- *Current Ratio* above 200% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Surat Utang Jangka Panjang (SUJP) PT Sarana Multigriya Finansial (lanjutan)

Saldo pinjaman Seri A dan Seri B per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing adalah sebesar Rp200.000.000.000 dan Rp450.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 November 2027.

Rekening Dana Investasi (RDI)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Pinjaman Konversi dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No.S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman No.RDI-368/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amendemen) No. AMA-204/RDI-368/DSMI/2022 tanggal 6 April 2022.

Dalam amendemen tersebut ditegaskan bahwa plafon pinjaman pokok adalah sejumlah Rp145.405.466.667. Jangka waktu perjanjian dilakukan penjadwalan kembali yaitu 12 tahun termasuk masa tenggang 2 (dua) tahun terhitung mulai 2021-2022 dan pembayaran angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dimulai sejak 2023 sampai dengan tahun 2032.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam 20 kali angsuran semesteran dalam jumlah yang sama pada setiap tanggal 30 Maret dan 30 September yang dimulai pada tanggal 30 Maret 2023 dan berakhir 30 September 2032.

Tunggakan nonpokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I-0488/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013 kewajiban tunggakan nonpokok sebesar Rp49.159.093.846 sehingga total pinjaman RDI Konversi sebesar Rp194.564.560.513.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2032.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Long-Term Notes (SUJP) PT Sarana Multigriya Finansial (continued)

The loan Series A balance and Series B balance as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp200,000,000,000 and Rp450,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan Series A and B will mature on November 30, 2027.

Investment Fund Accounts (RDI)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Conversion loan from the government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999 concerning Financial Restructuring of the Company which is then included in loan agreement No.RDI-368/DP3/1999 dated August 11, 1999 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-204/RDI-368/DSMI/2022 dated April 6, 2022.

In the amendment thereof expressly stated that loan plafond is in the amount of Rp145,405,466,667. The term of the agreement is rescheduling by 12 years including a grace period of 2 (two) years starting from 2021-2022 and installment payments for 10 (ten) years starting from 2023 to 2032.

Repayment of the principal is made within 20 times term installment at the same amount, every March 30, and September 30, commencing on March 30, 2023, and ending on September 30, 2032.

Non-principal arrears in accordance with the Minutes of Reconciliation the Company No. BA: OST-I 0488/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, the obligation of non-principal arrears amounted Rp49,159,093,846, so that the total Conversion RDI loan amounted Rp194,564,560,513.

The loan will mature on September 30, 2032.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (lanjutan)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI (lanjutan)

Sampai dengan 31 Desember 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Konversi tersebut sebesar Rp32.117.276.660 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp145.405.467.000, sehingga saldo pinjaman RDI Konversi pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp17.042.322.154 dan Rp19.172.549.552.

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

Pinjaman Modal Kerja dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No. S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman nomor RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dengan plafon Rp100.000.000.000 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (amendemen) No. AMA-205/RDI-369/DSMI/2022 tanggal 6 April 2022.

Jangka waktu perjanjian dilakukan penjadwalan kembali yaitu 12 tahun termasuk masa tenggang 2 (dua) tahun terhitung mulai 2021-2022 dan pembayaran angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dimulai sejak 2023 sampai dengan tahun 2032.

Kewajiban tunggakan nonpokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I- 0485/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013, adalah sebesar Rp61.489.737.643 sehingga total pinjaman RDI Modal Kerja sebesar Rp151.489.737.643.

Sampai dengan 31 Desember 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Modal Kerja tersebut sebesar Rp40.173.295.261 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp90.000.000.000, sehingga saldo pinjaman RDI Modal Kerja pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp21.317.071.515 dan Rp23.981.626.813.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2032.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. LONG TERM LOANS (continued)

Investment Fund Accounts (RDI) (continued)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI (continued)

As of December 31, 2024, the Company has paid the Convertible RDI loan amounting to Rp32,117,276,660 and the total RDI debt converted into PMN in accordance with PP No. 85 of 2016 amounted to Rp145,405,467,000, so the balance of the Convertible RDI loan on December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp17,041,819,184 and Rp19,172,549,552, respectively.

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

The working capital loan from the Government of the Republic of Indonesia pursuant to letter the of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia number S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999, concerning Restructuring Finance of the Company which is then included in the document of Loan Agreement No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999 with plafond of Rp100,000,000,000 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-205/RDI-369/DSMI/2022 dated April 6, 2022.

The term of the agreement is rescheduling by 12 years including a grace period of 2 (two) years starting from 2021-2022 and installment payments for 10 (ten) years starting from 2023 to 2032.

Non-principal arrears obligations in accordance with Company Reconciliation Minutes No. BA: OST-I- 0485/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, amounting to Rp61,489,737,643 so the total RDI Working Capital loan is Rp151,489,737,643.

Until December 31, 2024, the Company made payments on the loan for working capital RDI amounting to Rp40,173,295,261 and the balance of loan's RDI that converted to PM as PP No. 85 the year 2016 amounted Rp90,000,000,000, so the loan balance of Working Capital RDI on December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp21,317,071,515 and Rp23,981,626,813, respectively.

The loan will mature on September 30, 2032.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA

	2024
Pihak Berelasi (Catatan 38b)	
Utang Dana Pembangunan Semesta	57.225.637.648
Utang dividen - PGU	7.386.199
Pihak Ketiga	
Lain-lain	3.000.000.000
Jumlah	60.233.023.847

24. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES

	2023	
		Related party (Note 38b)
		<i>Loan of Dana Pembangunan Semesta</i>
		<i>Dividend payable - PGU</i>
		Third party
		<i>Others</i>
		Total

25. PERPAJAKAN

Selama tahun 2024 dan 2023, Grup memberikan kontribusi kepada negara yang berasal dari setoran pajak dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) (tidak diaudit), sebagai berikut:

During 2024 and 2023, the Group make contributions to the state from tax payments and Non-Tax State Revenue (PNBP) (unaudited), as follows:

	2024
Perusahaan:	
Pajak Pertambahan Nilai	35.269.242.966
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	22.546.028.483
Pajak Penghasilan Pasal 21	4.487.637.842
Pajak Penghasilan Pasal 22	60.704.666
Pajak Penghasilan Pasal 23	3.723.713.287
Pajak Bumi dan Bangunan	5.464.296.586
Subjumlah	71.551.623.830
Entitas Anak:	
Pajak Hotel	2.912.928.818
Pajak Pertambahan Nilai	-
Pajak Penghasilan Pasal 21	212.924.930
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	83.727.406
Pajak Penghasilan Pasal 23	35.284.286
Subjumlah	3.244.865.440
Jumlah	74.796.489.270

	2023	
		Company:
		<i>Value Added Tax</i>
		<i>Income Tax Article 4 (2)</i>
		<i>Income Tax Article 21</i>
		<i>Income Tax Article 22</i>
		<i>Income Tax Article 23</i>
		<i>Land and Building Tax</i>
		Subtotal
		Subsidiaries:
		<i>Hotel Tax</i>
		<i>Value Added Tax</i>
		<i>Income Tax Article 21</i>
		<i>Income Tax Article 4 (2)</i>
		<i>Income Tax Article 23</i>
		Subtotal
		Total

a. Pajak Dibayar Dimuka

	2024
Perusahaan:	
Pajak Pertambahan Nilai	97.843.785.120
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	3.401.394.737
Pajak Penghasilan Pasal 23	172.500
Pajak Penghasilan Pasal 22	-
Subjumlah	101.245.352.357
Entitas Anak:	
Pajak Pertambahan Nilai	4.613.590.018
Pajak Penghasilan Pasal 21	3.401.704
Subjumlah	4.616.991.722
Jumlah	105.862.344.079

a. Prepaid Taxes

	2023	
		Company:
		<i>Value Added Tax</i>
		<i>Income Tax Article 4 (2)</i>
		<i>Income Tax Article 23</i>
		<i>Income Tax Article 22</i>
		Subtotal
		Subsidiaries:
		<i>Value Added Tax</i>
		<i>Income Tax Article 21</i>
		Subtotal
		Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak

	2024
Perusahaan:	
Pajak Pertambahan Nilai	84.656.479.641
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	47.937.263.202
Pajak Penghasilan Pasal 21	69.428.358.019
Pajak Penghasilan Pasal 22	17.129.744
Pajak Penghasilan Pasal 23	1.487.159.432
Pajak Bumi dan Bangunan	9.388.628.081
Subjumlah	212.915.018.119
Entitas Anak:	
Pajak Pertambahan Nilai	4.449.171.278
Pajak Hotel	342.078.498
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	1.790.131.543
Pajak Penghasilan Pasal 21	2.269.127.387
Pajak Penghasilan Pasal 23	7.559.718.446
Pajak Penghasilan Pasal 26	533.375.311
Pajak Penghasilan Pasal 29	3.973.890.020
Pajak Bumi dan Bangunan	122.799.325
Subjumlah	21.040.291.808
Jumlah	233.955.309.927

c. Pajak Final

	2024
Pajak Penghasilan Final:	
Penjualan	24.882.621.250
Sewa dan jasa pelayanan	2.093.310.647
Jumlah	26.975.931.897

d. Beban Pajak Kini

	2024
Pajak Kini:	
Perusahaan	-
Entitas Anak	561.747.908
Jumlah	561.747.908
Laba nonfinal sebelum pajak	2.707.109.317
Dikurangi:	
Perbedaan tetap	131.736.303
Laba kena pajak	2.707.109.317
Beban Pajak Kini:	
Fasilitas	33.816.141
Nonfasilitas	527.931.767
Beban pajak penghasilan tahun berjalan	561.747.908

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. TAXATION (continued)

b. Tax Payables

	2023
Company:	
Value Added Tax	80.189.999.229
Income Tax Article 4 (2)	46.088.363.834
Income Tax Article 21	52.757.688.583
Income Tax Article 22	18.859.690
Income Tax Article 23	1.107.800.944
Land and Building Tax	8.313.174.828
Subtotal	188.475.887.108

Company:
Value Added Tax

Income Tax Article 4 (2)
Income Tax Article 21
Income Tax Article 22
Income Tax Article 23
Land and Building Tax
Subtotal

Subsidiaries:
Value Added Tax
Hotel Tax

Income Tax Article 4 (2)
Income Tax Article 21
Income Tax Article 23
Income Tax Article 26
Income Tax Article 29
Land and Building Tax
Subtotal
Total

c. Final Tax

	2023
Final Income Tax:	
Sales	27.622.575.612
Rental and service charge	2.355.744.030
Total	29.978.319.642

Final Income Tax:

Sales

Rental and service charge
Total

d. Current Tax Expense

	2023
Current Tax:	
Company	-
Subsidiaries	342.530.843
Total	342.530.843

Current Tax:
Company
Subsidiaries
Total

Non-final profit before tax
Deduction:
Permanent difference
Taxable income
Current Tax Income:
Facility
Non-facility

Current year income tax

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. MODAL DITEMPATKAN

Jumlah modal ditempatkan masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 pada 31 Desember 2024 dan 2023. Jumlah tersebut merupakan modal pendirian Perusahaan dari Pemerintah Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 13/KMK/0611978 tanggal 12 Januari 1978.

27. PENYERTAAN MODAL NEGARA

	2024	2023
Peraturan Pemerintah (PP):		
PP No. 15 Tahun 2004	430.673.246.588	430.673.246.588
PP No. 45 Tahun 2009	39.227.709.700	39.227.709.700
PP No. 90 Tahun 2015	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Belum ditetapkan	5.068.434.600	5.068.434.600
PP No. 65 Tahun 2016	250.000.000.000	250.000.000.000
PP No. 85 Tahun 2016	235.405.467.000	235.405.467.000
PP No. 54 Tahun 2022	1.568.000.000.000	1.568.000.000.000
Jumlah	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888

a. Penyertaan modal negara sesuai dengan PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588 yang terdiri atas:

	2024	2023
Tambahan Modal melalui APBN Jumlah tersebut berasal dari APBN.	212.090.765.190	212.090.765.190
Tanah Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah di Depok seluas 112.977 ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 383/MK/6/1975 tanggal 4 Juni 1975 sebesar Rp 671.739.192. Di Klender seluas 150 ha dan di Cengkareng seluas 144 ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 8382/MK/6/1975 tanggal 1 Juni 1975 senilai Rp2.476.681.086.	3.148.420.178	3.148.420.178
Eks-Konsultan Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah Republik Indonesia yang dibayar oleh Pemerintah.	3.658.072.126	3.658.072.126
Eks UPK Semarang dan Suriakancana Jumlah tersebut merupakan kekayaan di UPK Semarang dan UPK Suriakancana serta jaminan dari Belgia sesuai PP No. 01/07/1988.	4.800.000.000	4.800.000.000

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. SHARE CAPITAL

Capital issued respectively Rp1,000,000,000 as of December 31, 2024 and 2023. The amount represents establishment capital of the Company from the Government of Republic Indonesia which is determined based on Deed of the Minister of Finance No. 13/KMK/0611978 dated January 12, 1978.

27. STATE EQUITY PARTICIPATION

Government Regulation (PP):
PP No. 15 of 2004
PP No. 45 of 2009
PP No. 90 of 2015
Not Determined
PP No. 65 of 2016
PP No. 85 of 2016
PP No. 54 of 2022
Total

a. State capital participation in accordance with the PP No. 15 Tahun 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of:

Additional Capital Through APBN. The amount raised from the state budget.
Land Participation in the form of land in Depok with area of 112,977 ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No. 383/MK/6/1975 dated June 4, 1975 amounted to Rp671,739,192. In Klender with area 150 ha and in Cengkareng with area of 144 ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No.8382/MK/6/1975 dated June 1, 1975 in the amount of Rp2,476,681,086.
Ex-Consultant This amount represents the state capital participation (PMN) in the form of consultant assistance from channeling loan of the government of the Republic of Indonesia paid by the Government.
Ex-UPK Semarang and Suriakancana This amount represents PMN in the form of asset in UPK Semarang and UPK Suriakancana and Grant from Belgium pursuant to the government regulation No. 01/07/1988.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PENYERTAAN MODAL NEGARA

- a. Penyertaan modal negara sesuai dengan PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588 yang terdiri atas:

	2024
Eks NV Volkhuysvesting	8.080.565.400
Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian penjualan rumah-rumah Eks NV Volkhuysvesting sesuai surat Menteri Keuangan No. S-927/MK.011/1984 tanggal 29 Agustus 1984 dan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 16/KPTS/1990 tanggal 13 Januari 1990.	
Tanah di Bekasi	4.564.654.000
Jumlah tanah di Bekasi tersebut merupakan PMN eks tanah milik Departemen Pekerjaan Umum di Bekasi.	
Rumah Susun Sewa	194.330.769.594
Merupakan tambahan modal dari APBN untuk rumah susun sewa.	

- b. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun 2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri atas:

	2024
Tanah dan bangunan Rusunawa di Pasar Jumat	18.473.130.000
Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan Rusunawa yang terletak di Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdiri atas tanah seluas 3.704 m ² senilai Rp15.334.560.000 dan bangunan seluas 852,02 m ² senilai Rp3.138.570.000 yang pengadaannya berasal dari dana APBN Tahun Anggaran 1998/1999 dan Tahun Anggaran 1999/2000.	
Tanah dan bangunan di Semarang	20.754.579.700
Jumlah tersebut merupakan Penyertaan Pemerintah berupa Tanah dan Bangunan terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No.36 Semarang, terdiri dari tanah seluas 5.560 m ² senilai Rp20.038.250.700 dan bangunan seluas 2.560 m ² senilai Rp 716.329.000 yang tercatat dalam buku inventaris Barang Milik Negara Departemen Pekerjaan Umum sejak tahun 1952.	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. STATE EQUITY PARTICIPATION

- a. State capital participation in accordance with the PP No. 15 Tahun 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of:

	2023	
Ex-NV Volkhuysvesting	8.080.565.400	<i>This amount represents additional capital as a result of distribution of selling houses ex-NV Volkhuysvesting pursuant to letter of the Minister of Finance No. S-927/MK.011/1984 dated August 28, 1984 and Decree of the Minister of Public Work No. 16/KPTS/1990 dated January 13, 1990.</i>
		<i>Land in Bekasi</i>
		<i>The amount of land in Bekasi is PMN ex-land of the Ministry of Public Work in Bekasi.</i>
		<i>Apartment</i>
		<i>Additional capital from the State Budget and Expenditure for developing lease apartment.</i>

- b. State capital participation in accordance with the PP No. 45 Tahun 2004 amounting to Rp39,227,709,700, consists of:

	2023	
Land and apartment in Pasar Jumat	18.473.130.000	<i>This amount represents the government participation in the form of land and apartment building located at Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, South Jakarta consist of land with area of 3,704 m² in the amount of Rp15,334,560,000 and building with area of 852.02 m² in the amount of Rp3,138,570,000 which procurement from state budget and expenditure of budget year 1998/1999 and budget year 1999/2000.</i>
Land and building in Semarang	20.754.579.700	<i>This amount represents the government participation in the form of land and building located at Jl. Ki Mangunsarkoro No.36 Semarang, consist of land with area of 5,560 m² in the amount of Rp 20,038,250,700 and building with area of 2,560 m² in the amount Rp716,329,000 recorded in the State's Good Inventory Book at the Ministry of Public Work since 1952.</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. PENYERTAAN MODAL NEGARA (lanjutan)

- c. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 90 Tahun 2015 adalah:

	2024
Tambahan Modal melalui APBN:	1.000.000.000.000
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	

- d. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 65 Tahun 2016 adalah:

	2024
Tambahan Modal melalui APBN:	250.000.000.000
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	

- e. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 85 Tahun 2016 adalah:

	2024
Tambahan Modal melalui APBN:	235.405.467.000
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari konversi utang pokok Rekening Dana Investasi (RDI) Perusahaan pada Pemerintah berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. RDI-368/DP3/1999 dan No. RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999.	

- f. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 54 Tahun 2022 adalah:

	2024
Tambahan modal melalui APBN:	1.568.000.000.000
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	

27. STATE EQUITY PARTICIPATION (continued)

- c. The state capital participation in PP No. 90 Tahun 2015 is:

	2023
	1.000.000.000.000

*Additional Capital from State Budget:
This amount represents capital from the state budget.*

- d. The state capital participation in PP No. 65 Tahun 2016 is:

	2023
	250.000.000.000

*Additional Capital from State Budget:
This amount represents capital from the state budget.*

- e. The state capital participation in PP No. 85 Tahun 2016 is:

	2023
	235.405.467.000

*Additional Capital from State Budget:
This amount represents the capital arising from the conversion of principal debt Investment Fund Account (RDI) of the Company to the Government by the Loan-Agreement No. RDI-368/DP3/1999 and No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999.*

- f. The state capital participation in PP No. 54 Tahun 2022 is:

	2023
	1.568.000.000.000

*Additional capital from State Budget:
This amount represents capital from the state budget.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS

Jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas adalah sebesar Rp55.036.047.408 pada 31 Desember 2024 dan 2023. Selisih transaksi perubahan ekuitas berasal dari kenaikan nilai penyertaan Perusahaan di Konsorsium Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo akibat pergantian mitra konsorsium (sekarang PT Rukun Pilar Sentosa) berdasarkan Akta Notaris No. 246, Notaris Martin Roeslami S.H., tanggal 19 September 2003 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

29. SALDO LABA YANG TELAH DITENTUKAN PENGGUNAANNYA

	2024
Saldo awal	1.069.172.511.628
Jumlah	<u>1.069.172.511.628</u>

30. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

	2024
Imbalan kerja:	
Saldo awal	(146.414.934.876)
Reklasifikasi OCI	65.411.778.461
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	16.418.208.095
Subjumlah	<u>(64.584.948.320)</u>
Revaluasi aset tetap:	
Saldo awal	438.792.177.355
Penyesuaian OCI	(2.515.381.106)
Reklasifikasi OCI	(183.039.422.007)
Laba revaluasi	-
Subjumlah	<u>253.237.374.242</u>
Nilai wajar investasi:	
Saldo awal	(3.027.761.743)
Reklasifikasi OCI	2.720.147.392
Perubahan nilai wajar investasi jangka panjang	898.878.561
Subjumlah	<u>591.264.210</u>
Saldo akhir	<u>189.243.690.132</u>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. DIFFERENCE OF EQUITY TRANSACTION

The amount of difference of equity transaction is Rp55,036,047,408, as of December 31, 2024 and 2023. Difference of the equity transactions derived from the increase in value of investment of the Company in Consortium of Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo due to change of the consortium partners (now PT Rukun Pilar Sentosa) based on the Notarial Deed No. 246, Notary Martin Roeslami S.H., on September 19, 2003 about the Agreement of Management and Development of KASIBA Driyorejo.

29. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

	2023	
	1.069.172.511.628	Beginning balance
	<u>1.069.172.511.628</u>	Total

30. OTHER COMPONENT OF EQUITY

	2023	
Employee benefit:		
Beginning balance	(124.066.051.108)	
Reclassified of OCI	-	
Remeasurement of defined benefit programs	(22.348.883.768)	
Subtotal	<u>(146.414.934.876)</u>	
Fixed assets revaluation:		
Beginning balance	340.406.679.093	
Adjustment OCI	-	
Reclassified of OCI	-	
Revaluation gain	98.385.498.262	
Subtotal	<u>438.792.177.355</u>	
Fair value of investment:		
Beginning balance	(3.523.523.082)	
Reclassified of OCI	-	
Fair value changes of long-term investment	495.761.339	
Subtotal	<u>(3.027.761.743)</u>	
Ending balance	<u>289.349.480.736</u>	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	2024
PT Propernas Nusa Dua	20.762.485.776
PT Propernas Griya Utama	(11.333.627.622)
Jumlah	9.428.858.154

32. PENDAPATAN

	2024
Rumah tinggal dan ruko	710.843.662.684
Unit apartemen	371.219.603.572
Kavling tanah matang (KTM)	79.123.862.523
Pengelolaan gedung dan sewa	37.468.711.104
Hotel	29.586.337.786
PSU	1.376.313.175
Lainnya	-
Jumlah	1.229.618.490.844

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2024
Rumah tinggal dan Ruko	489.208.326.992
Unit apartemen	283.863.692.343
Kavling tanah matang (KTM)	38.956.513.346
Hotel	22.925.625.136
Penyusutan properti investasi (Catatan 12)	23.454.253.064
Pengelolaan gedung dan sewa	17.179.622.508
PSU	1.438.813.175
Lainnya	-
Jumlah	877.026.846.564

34. BEBAN KEUANGAN

	2024
Pihak Berelasi (Catatan 38)	
Bunga utang bank	101.390.000.827
Bunga utang SUJP	16.026.251.786
Bunga pinjaman jangka pendek	-
Pihak ketiga	
Bunga PJM	213.693.571.000
Bunga pinjaman jangka pendek	24.972.054.874
Jumlah	356.081.878.487

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. NON-CONTROLLING INTERESTS

	2023
PT Propernas Nusa Dua	15.119.885.503
PT Propernas Griya Utama	(8.014.707.628)
Total	7.105.177.875

32. REVENUES

	2023
Residential houses and shophouses	656.350.841.372
Apartment units	553.827.271.057
Matured land lot (KTM)	75.895.276.507
Building management and rent income	38.900.269.671
Hotel	31.462.208.865
PSU	2.734.328.430
Others	4.345.869.206
Total	1.363.516.065.108

33. COST OF REVENUES

	2023
Residential houses and shophouses	496.739.962.423
Apartment units	423.656.494.847
Matured land lot (KTM)	47.547.666.753
Hotel	22.972.992.622
Depreciation of investment properties (Note 12)	20.778.661.545
Building management and rent income	16.756.695.358
PSU	2.609.493.695
Others	2.188.208.444
Total	1.033.250.175.687

34. FINANCE EXPENSES

	2023
Interest of bank loans	98.598.645.209
Interest of SUJP loans	19.569.536.823
Interest of short-term loans	13.871.843.924
Interest of MTN	202.889.483.399
Interest of short-term loans	28.083.672.102
Total	363.013.181.457

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. BEBAN USAHA

	2024
Beban penjualan	15.240.462.304
Beban umum dan administrasi	
Gaji dan tunjangan	162.676.694.864
Imbalan kerja (Catatan 22)	35.368.178.455
Beban umum	16.798.062.247
Beban konsultan	14.095.568.096
Beban kantor	12.564.916.831
Beban perjalanan dan pengangkutan	10.852.057.833
Penyusutan aset tetap (Catatan 13)	5.309.735.130
Pendidikan dan pelatihan	4.229.641.131
Penyusutan aset hak guna (Catatan 14)	156.688.643
Subjumlah	262.051.543.230
Beban pajak final (Catatan 25c)	26.975.931.897
Jumlah beban usaha	304.267.937.430

35. OPERATING EXPENSE

	2023	
	10.737.937.313	Sales expenses
		General and administrative expenses
		Salary and allowance
		Employee benefit (Note 22)
		General expenses
		Consultant expenses
		Office expenses
		Travel and transportation expenses
		Depreciation of fixed assets (Note 13)
		Education and training
		Depreciation of right of use assets (Note 14)
	207.088.885.648	Subtotal
	29.978.319.642	Final tax expense (Note 25c)
	247.805.142.603	Total operating expenses

36. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN

	2024
Pendapatan Lain-Lain:	
Pendapatan revaluasi properti investasi	1.301.372.844.391
Pendapatan tanah mentah	218.096.500.000
Pemulihan penyisihan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5 dan 6)	92.054.568.248
Pendapatan ventura bersama	43.086.816.560
Pemulihan penyisihan penurunan nilai persediaan (Catatan 7)	38.060.886.706
Pendapatan rekomendasi perpanjangan sertifikat	8.792.544.571
Pendapatan dari pembatalan penjualan	2.371.542.217
Pendapatan modifikasi restrukturisasi pinjaman-bersih	-
Lain-lain	-
Subjumlah pendapatan lain-lain	1.703.835.702.693

36. OTHER INCOME/(EXPENSES)

	2023	
	-	Other income:
	-	Income from revaluation of investment property
		Gain for land for development
		Recovery of allowance for expected credit losses (Note 5 and 6)
	57.744.397.964	
		Income from join venture
	13.502.793.441	Recovery of allowances for impairment of inventories (Note 7)
		Certificate renewal recommendation income
		Income from sales cancellations
		Income from loan restructuring modification-net
	124.894.752.559	Others
	880.091.884	
	247.826.977.357	Subtotal of other income

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN (lanjutan)

	2024	2023
Beban lain-lain:		
Penyisihan penurunan nilai persediaan (Catatan 7)	(968.640.920.198)	(285.806.188)
Penghapusan persediaan dalam pembangunan	(240.011.476.181)	-
Beban penyisihan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5 dan 6)	(109.836.389.079)	(59.325.424.660)
Beban provisi denda pajak	(29.282.450.514)	(9.792.268.590)
Beban amortisasi restrukturisasi pinjaman	(7.901.756.583)	-
Penyisihan penurunan nilai uang muka	(8.114.404.612)	(2.054.767.494)
Penyisihan penurunan nilai beban dibayar dimuka	(7.717.620.240)	(12.952.759.922)
Beban administrasi PJM	(4.779.472.136)	(12.951.594.468)
Beban bunga liabilitas sewa (Catatan 18)	(5.141.456.316)	(9.224.920.429)
Penurunan nilai investasi	(1.333.685.525)	-
Lain-lain	(23.306.793.163)	-
Subjumlah beban lain-lain	(1.406.066.424.547)	(106.587.541.751)
Jumlah bersih	297.769.278.146	141.239.435.606

Other expenses:

Allowance for impairment of inventories (Note 7)
Write-off of inventory under construction

Allowance for expected credit losses expenses (Note 5 and 6)
Provision of tax penalty
Amortization expense of loan restructuring
Allowance for impairment of down payments
Provision for impairment of prepaid expenses
MTN administrative expenses
Interest expenses of lease liability (Note 18)
Decrease in investment value
Others
Subtotal of other expenses
Net Total

37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENT

31 Desember 2024/ December 31, 2024			
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<u>Aset Keuangan</u>			<u>Financial Assets</u>
Kas dan bank	439.781.409.663	439.781.409.663	Cash and bank
Piutang usaha	95.539.173.059	95.539.173.059	Trade receivables
Piutang lain-lain	802.882.397	802.882.397	Other receivables
Investasi jangka panjang	131.102.164.114	131.102.164.114	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	81.105.012.260	81.105.012.260	Other current financial assets
Jumlah	748.330.641.493	748.330.641.493	Total
<u>Liabilitas Keuangan</u>			<u>Financial Liabilities</u>
Utang usaha	253.957.007.462	253.957.007.462	Trade payables
Pinjaman jangka pendek	247.503.240.144	247.503.240.144	Short-term loan
Beban akrual	749.719.231.122	749.719.231.122	Accrued expenses
Utang bank	1.753.782.380.542	1.753.782.380.542	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	1.790.000.000.000	1.790.000.000.000	Medium term notes
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	38.359.393.670	38.359.393.670	RDI loan
Utang lain-lain	54.976.498.897	54.976.498.897	Other payables
Liabilitas tidak lancar lainnya	60.233.023.847	60.233.023.847	Other non-current liability
Jumlah	5.598.530.775.684	5.598.530.775.684	Total
31 Desember 2023/ December 31, 2023			
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<u>Aset Keuangan</u>			<u>Financial Assets</u>
Kas dan bank	977.204.554.566	977.204.554.566	Cash and bank
Piutang usaha	168.025.678.564	168.025.678.564	Trade receivables
Piutang lain-lain	20.116.056.467	20.116.056.467	Other receivables
Investasi jangka panjang	114.992.719.518	114.992.719.518	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	15.174.338.935	15.174.338.935	Other current financial assets
Jumlah	1.295.513.348.050	1.295.513.348.050	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENT (continued)

31 Desember 2023/ December 31, 2023			
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<u>Liabilitas Keuangan</u>			<u>Financial Liabilities</u>
Utang usaha	217.713.929.588	217.713.929.588	Trade payables
Pinjaman jangka pendek	197.987.214.571	197.987.214.571	Short-term loan
Beban akrual	505.740.159.885	505.740.159.885	Accrued expenses
Utang bank	1.911.033.407.443	1.911.033.407.443	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	2.098.642.614.978	2.098.642.614.978	Medium term notes
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	43.154.176.365	43.154.176.365	RDI loan
Utang lain-lain	50.482.952.404	50.482.952.404	Other payables
Liabilitas tidak lancar lainnya	61.233.023.847	61.233.023.847	Other non-current liability
Jumlah	5.735.987.479.081	5.735.987.479.081	Total

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar.

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction.

38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi

Transaksi antara pihak berelasi dalam Grup telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Nature of Relationships with Related Parties

Transactions between related parties within the Group have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

Pihak-Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat Hubungan Istimewa/ <i>Nature of Relationship</i>	Sifat Transaksi/ <i>Nature of Transactions</i>
Pemerintah Republik Indonesia/ <i>The Government of Republic Indonesia</i>	Pemegang saham/ <i>Shareholder</i>	Perpajakan, Pendapatan Keuangan, Modal Saham/ <i>Taxation, Finance Income, Share Capital</i>
PT Nusa Dua Bekala	Entitas Asosiasi/ <i>Associates</i>	Investasi Jangka Panjang, Utang Usaha/ <i>Trade Payable, Long Term Investment</i>
PT Perumnas IIDA Group	Entitas Asosiasi/ <i>Associates</i>	Investasi Jangka Panjang/ <i>Long Term Investment</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	BUMN/ <i>State Owned Enterprise</i>	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi/ <i>Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ <i>State Owned Enterprise</i>	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi, Beban Akrual, Pinjaman Jangka Panjang, Beban Keuangan/ <i>Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable, Accrued Expenses, Long Term Loan, Finance Expenses</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi (lanjutan)

Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Bank Tabungan Negara Syariah	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Brantas Abipraya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Utama Karya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung	BUMN/ State Owned Enterprise
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Lembaga Pemerintah Daerah/ Local Government Agencies
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise
Kementerian Keuangan Republik Indonesia/ the Ministry of Finance of Republic Indonesia	Pemegang Saham/ Shareholder
Kasiba Kota Baru Driyorejo	Ventura Bersama/ Joint Venture
PT Cahaya Subur Lestari	Ventura Bersama/ Joint Venture
PT Bakrie Pangripta Loka	Ventura Bersama/ Joint Venture
PT Belindo Realty II	Ventura Bersama/ Joint Venture
PT Bakrie Swasakti Utama	Ventura Bersama/ Joint Venture

37. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

a. Nature of Relationships with Related Parties (continued)

Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable
Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi, Pinjaman Jangka Pendek, Beban Akural Pinjaman Jangka Panjang, Beban Keuangan/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable, Short Term Loan, Accrued Expenses, Long Term Loan, Finance Expenses
Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable
Kas di bank, Piutang Retensi/ Cash in bank, Retention Receivable
Utang Usaha/ Trade Payables
Utang Usaha/ Trade Payables
Utang Usaha/ Trade Payables
Utang Usaha/ Trade Payables
Utang Usaha/ Trade Payables
Liabilitas Sewa/ Lease Liabilities
Liabilitas Sewa/ Lease Liabilities
Pinjaman Jangka Panjang, Beban Keuangan/ Long Term Loans, Finance Expenses
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya, Pinjaman Jangka Panjang/ Other Non-Current Liabilities, Long Term Loan

Investasi KSO/ KSO Investment

Investasi KSO/ KSO Investment

Investasi KSO/ KSO Investment

Investasi KSO/ KSO Investment

Investasi KSO/ KSO Investment

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)**

a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi (lanjutan)

Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
PT Sinar Surya Mutiara	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Royal Sentraland	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Triputra Multi Graha Pertiwi	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bima Inti Bangun	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Nusa Hijau Lestari	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Samarinda	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Cirebon	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Pontianak	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Padang	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
Cendana Karya G	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
Panca Prima MTB II	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
Prima Cipta Usaha	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
PT Sistem Maju Mandiri	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
PT Horas	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED
PARTIES (continued)**

**a. Nature of Relationships with Related Parties
(continued)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

b. Saldo dengan Pihak Berelasi

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Kas di bank

	2024	2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	378.886.081.908	893.764.790.267
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	20.173.954.094	13.196.807.287
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.715.191.391	32.951.865.211
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	4.638.261.947	6.355.939.063
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.152.766.968	6.941.752.299
PT Bank Tabungan Negara Syariah	403.726.713	9.077.837.360
Jumlah	423.969.983.021	962.288.991.487

Aset keuangan lancar lainnya

	2024	2023
Aset keuangan lancar lainnya:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	74.150.110.430	6.978.970.266
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.900.944.936	4.932.057.692
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	343.535.420	716.128.343
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	311.187.260	1.012.333.423
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	151.825.000	-
Subjumlah	79.857.603.046	13.639.489.724

38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

b. Balance with Related Parties

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

Cash in bank

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah
Total

Other current financial assets

Other current financial assets:
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Subtotal

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

Aset keuangan lancar lainnya (lanjutan)

	2024
Deposito berjangka:	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	600.708.256
Jumlah aset keuangan lancar lainnya	80.458.311.302
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	2,49%

Piutang usaha

	2024
Piutang retensi:	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	65.215.029.579
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	48.286.002.624
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.118.288.350
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.858.085.044
PT Bank Tabungan Negara Syariah	6.106.139.194
PT Bank Syariah Indonesia	4.291.566.076
Subjumlah	145.875.110.867

	2024
Piutang KSO	
KSO Samarinda	10.496.372.322
PT Nusa Hijau Lestari	5.879.300.244
KSO Cirebon	4.215.015.931
KSO Pontianak	3.305.704.000
KSO Padang	2.206.136.672
PT Sistem Maju Mandiri	1.300.000.000
Cendana Karya G	312.218.220
Panca Prima MTB II	299.138.100
Prima Cipta Usaha	10.000.000
PT Horas	50.000
Subjumlah	28.023.935.489

Pihak ketiga

Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(251.770.659.249)
Jumlah	95.539.173.059

Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	1,15%
---	--------------

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED
PARTIES (continued)**

b. Balance with Related Party (continued)

Other current financial assets (continued)

	2023
	788.599.418
	14.428.089.142
	1,22%

Trade receivables

	2023
	60.807.790.158
	53.112.885.227
	12.470.659.942
	7.305.270.682
	3.398.012.956
	4.338.430.704
Subjumlah	141.433.049.669

	2023
	10.496.372.322
	5.879.300.244
	4.215.015.931
	3.864.000.000
	2.872.618.043
	1.300.000.000
	312.218.220
	300.163.100
	10.000.000
	1.046.146.000
Subjumlah	30.295.833.860

Third parties

	(252.813.052.799)
Total	168.025.678.564

	2,03%
--	--------------

Time deposits:

PT Bank Negara Indonesia
(Persero) Tbk
**Total other current
financial assets**

Percentage to consolidated
total assets

Retention receivables:

PT Bank Negara Indonesia
(Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk

PT Bank Rakyat Indonesia
(Persero) Tbk
PT Bank Mandiri
(Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara
Syariah

PT Bank Syariah Indonesia
Subtotal

KSO Receivables
KSO Samarinda
PT Nusa Hijau Lestari
KSO Cirebon
KSO Pontianak
KSO Padang
PT Sistem Maju Mandiri
Cendana Karya G
Panca Prima MTB II
Prima Cipta Usaha
PT Horas
Subtotal

Third parties

Less: Allowance For
Expected Credit Losses
Total

Percentage to consolidated
total assets

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

Investasi KSO

	2024
Kasiba	58.886.616.255
PT Bakrie Pangripta Loka	44.015.560.579
PT Royal Sentraland	53.339.786.462
PT Belindo Realty II	30.446.897.112
PT Bakrie Swasakti Utama	16.039.760.000
PT Cahaya Subur Lestari	16.759.859.104
PT Triputra Multi Graha Pertiwi	1.968.618.798
PT Sinar Surya Mutiara	-
PT Bima Inti Bangun	-
Subjumlah	221.457.098.310
Dikurangi:	
Penyisihan penurunan nilai Investasi	(92.470.836.490)
Jumlah	128.986.261.820
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	1,55%

Utang usaha

	2024
PT PP (Persero) Tbk	53.328.159.667
PT Nusa Dua Bekala	37.210.934.539
PT Brantas Abipraya (Persero)	26.626.540.206
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	24.986.192.494
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	8.232.054.460
PT Hutama Karya (Persero)	5.156.645.281
BUPP	-
Jumlah	155.540.526.647
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	2,27%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED
PARTIES (continued)**

b. Balance with Related Party (continued)

Investment KSO

	2023	
	58.429.181.255	Kasiba
	44.015.560.579	PT Bakrie Pangripta Loka
	38.571.681.881	PT Royal Sentraland
	30.446.897.112	PT Belindo Realty II
	16.039.760.000	PT Bakrie Swasakti Utama
	15.441.147.125	PT Cahaya Subur Lestari
	1.968.618.798	PT Triputra Multi Graha Pertiwi
	3.192.991.149	PT Sinar Surya Mutiara
	343.347.012	PT Bima Inti Bangun
	208.449.184.911	Subtotal
		Less:
	(96.007.174.651)	Allowance for impairment of Investment
	112.442.010.260	Total
	1,36%	Percentage to consolidated total assets

Trade payables

	2023	
	49.969.089.940	PT PP (Persero) Tbk
	7.089.060.151	PT Nusa Dua Bekala
	28.029.007.299	PT Brantas Abipraya (Persero)
	26.380.640.678	PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk
	13.673.383.233	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
	5.567.777.948	PT Hutama Karya (Persero)
	4.504.808.818	BUPP
	135.213.768.067	Total
	1,97%	Percentage to consolidated total liabilities

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)**

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED
PARTIES (continued)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

b. Balance with Related Party (continued)

Beban akrual

Accrued expenses

	2024	2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	46.051.869.420	14.955.339.342
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.516.038.180	1.043.729.867
Jumlah	64.567.907.600	15.999.069.209
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0,94%	0,23%

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Total
Percentage to consolidated total liabilities

Liabilitas sewa

Lease liabilities

	2024	2023
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	244.783.803.735	233.055.111.901
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	1.846.847.022	-
Jumlah	246.630.650.757	233.055.111.901
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	3,60%	3,40%

PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Otorita Batam

Total

Percentage to consolidated total liabilities

Pinjaman jangka pendek

Short term loan

	2024	2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	60.200.000.000	-
Jumlah	60.200.000.000	-
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0,88%	0%

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Total

Percentage to consolidated total liabilities

Pinjaman jangka panjang

Long-term loans

	2024	2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.696.793.396.624	1.855.082.617.524
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	650.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	127.979.516.687	141.489.516.685
Utang RDI	38.359.393.669	43.154.176.365
Jumlah	2.513.132.306.980	2.689.726.310.574
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	36,66%	39,20%

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
RDI Loans
Total
Percentage to consolidated total liabilities

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

Liabilitas tidak lancar lainnya

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kementerian Keuangan Republik Indonesia	57.225.637.648	58.225.637.648
Jumlah	<u>57.225.637.648</u>	<u>58.225.637.648</u>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	<u>0,83%</u>	<u>0,85%</u>

Pendapatan keuangan

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pendapatan bunga jasa giro:		
Pemerintah Republik Indonesia	19.551.541.977	42.907.529.174
Jumlah	<u>19.551.541.977</u>	<u>42.907.529.174</u>
Persentase terhadap jumlah pendapatan keuangan konsolidasian	<u>1,59%</u>	<u>98,21%</u>

Beban keuangan

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pinjaman jangka pendek:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	13.871.843.924
Utang SUJP:		
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Tbk	16.026.251.786	19.569.536.823
Utang bank:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	100.573.503.779	97.945.672.392
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	816.497.048	652.972.817
Jumlah	<u>117.416.252.613</u>	<u>132.040.025.956</u>
Persentase terhadap jumlah beban keuangan konsolidasian	<u>32,97%</u>	<u>36,37%</u>

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED
PARTIES (continued)**

b. Balance with Related Party (continued)

Other non-current liabilities

*The Ministry of Finance of
the Republic of Indonesia*
Total
*Percentage to consolidated
total liabilities*

Finance income

*Interest income from
current account services:
Government of the
Republic of Indonesia*
Total
*Percentage to consolidated
finance income*

Finance expenses

Short-term loans
*PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk*
SUJP loan:
*PT Sarana Multigriya
Finansial (Persero) Tbk*
Bank loans:
*PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk*
*PT Bank Negara Indonesia
(Persero) Tbk*
Total
*Percentage to consolidated
total finance expense*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. PERJANJIAN PENTING

Kerja Sama Bisnis

a. Kerja sama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

- **TOD Tanjung Barat**
Pada tanggal 27 Desember 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan (Pihak Pertama) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Pihak Kedua), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Tanjung Barat, Jakarta Selatan. No. Pihak Pertama: DIRUT/1727/10/XII/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.703/XII/4/KA-2017. Objek Perjanjian adalah lahan seluas ± 8.343 m² yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 50 tahun 1988 seluas 63.265 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

- **TOD Rawa Buntu**
Pada tanggal 1 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Rawa Buntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

No. Pihak Pertama: DIRUT/1000/10/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: KL.701/VIII/52/KA-2018. Objek perjanjian adalah lahan seluas ± 8.142 m² yang berlokasi di Stasiun Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 10 tahun 1930 seluas 16.483 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 50 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

Partisipasi Perusahaan sebesar 75%, berupa investasi modal kerja atas pembangunan di lahan selatan, PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 25% berupa nilai partisipasi lahan selatan seluas + 8.142 m² yang nilainya diperhitungkan selama 50 tahun masa kerja sama, serta persentase bagi hasil laba masing-masing pihak sebesar 75% dan 25% yang akan dilakukan setelah dimulainya transaksi penjualan dan beroperasinya kawasan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Business Cooperation

a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero)

- **TOD Tanjung Barat**
On December 27, 2017, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company (First Party) with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Second Party) on a utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Tanjung Barat, South Jakarta locations. First Party No. DIRUT/1727/10/XII/2017 and Second Party No. KL.703/XII/4/KA-2017. Object of the Agreement is land of ± 8,343 m² located in Tanjung Barat Station, Pasar Minggu subdistrict, South Jakarta pursuant to Certificate of Right to Use No. 50 tahun 1988 of 63,265 m² with term of agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.

- **TOD Rawa Buntu**
On August 1, 2018, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of land train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) located in Rawa Buntu, Serpong, South Tangerang, Banten.

No. First-Party: DIRUT/1000/10/VIII/2018 and Second Party No. KL.701/VIII/52/KA-2018. Object agreement is land ± 8,142 m² located in Rawabuntu Station, Serpong subdistrict, South Tangerang pursuant to Certificate of Right to Use No. 10 tahun 1930 of 16,483 m² with a term of the agreement for a period of 50 years commencing from the fulfillment of all conditions.

Participation of the Company amounted 75%, in the form of working capital investment for development in southern land, and PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounted 25% in the form of participation value of southern land amounted + 8,142 m², the value of which is calculated over 50 years of cooperation, and percentage profit-sharing for each party of 75% and 25% after the commencement of sales and opening commercial area.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- a. Kerja sama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (lanjutan)

- **TOD Pondok Cina**
Pada tanggal 5 April 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Pondok Cina, Depok, Jawa Barat. No. Pihak Pertama: DIRUT/0472/10/IV/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.701/IV/1/KA-2017.

Objek perjanjian yaitu lahan atau aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) seluas ± 17.617 m² yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Jangka Waktu Perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan. Sampai dengan tanggal 30 September 2023, proyek TOD Tanjung Barat dan Rawa Buntu belum membukukan pendapatan.

- b. Kerja sama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) di Lokasi Parung Panjang Sektor IV

Pada tanggal 23 Desember 2014 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV. No. Pihak Pertama: DIRUT/1252/10/XII/2014 dan No. Pihak Kedua: 04/CSL/12/2014.

Perjanjian Kerja Sama ini telah diubah beberapa kali terakhir pada tanggal 30 Desember 2022. No. Pihak Pertama: PRG/01/3672/XII/2022 dan No. Pihak Kedua: 006/LGL/CSL/XII/2022. Para pihak sepakat untuk memperpanjang waktu Perjanjian KSO di atas tanah seluas + 495.638 m² di Lokasi Sektor II, III & IV Desa Kebasiran, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor terhitung sejak tanggal 30 Desember 2022 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

- c. Kerja sama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Utama Group

Pada tanggal 20 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Perusahaan dengan PT Firajilah Kasih Utama Group, tentang pembangunan dan pemasaran rumah di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku. No. Pihak Pertama: REG.VII/01/3488/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: 37/PT.FKH/VIII/2018.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (continued)

- **TOD Pondok Cina**
On April 5, 2017, a Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) located in Pondok Cina, Depok, West Java. First-Party No. DIRUT/0472/10/IV/2017 and Second Party No. KL.701/IV/1/KA-2017.

Object of the agreement is the land or assets of PT Kereta Api Indonesia (Persero) of ± 17,617 m² located at Jalan Station Pondok Cina, Beji Subdistrict, Depok City, West Java. Term of Agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions. As of September 30, 2023, the Tanjung Barat and Rawa Buntu TOD projects have not yet recorded revenue.

- b. Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) at Parung Panjang Sektor IV

On December 23, 2014, Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Cahaya Subur Lestari on the Construction and Marketing of House and Other Commercial Building at Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV. First-Party No. DIRUT/1252/10/XII/2014 and Second Party No. 04/CSL/12/2014.

The Cooperation Agreement has been amended several times recently dated December 30, 2022. No. First Party: PRG/01/3672/XII/2022 and No. Second Party: 006/LGL/CSL/XII/2022. The Parties agree to extend the term KSO agreement on a land of + 495,638 m² in the Location Sector II, III & IV Kebasiran Village, District Parung Panjang, Bogor starting from December 30, 2022 to December 31, 2025.

- c. Business Cooperation with PT Firajilah Kasih Utama Group

On August 20, 2018, Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Firajilah Kasih Utama Group, regarding the construction and marketing of houses in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province. First Party No. REG.VII/01/3488/VIII/2018 and Second Party No. 37/PT.FKH/VIII/2018.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- c. Kerja sama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Utama Group (lanjutan)

Objek Perjanjian adalah lahan PT Firajilah Kasih Utama Group seluas + 82.000 m² di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku untuk Pembangunan dan Pemasaran rumah sebanyak 369 unit di atas lahan Kerja Sama.

Berdasarkan Amendemen tanggal 02 Desember 2019. No. Pihak Pertama: REGVII/01/3705/XII/2019 dan No. Pihak Kedua: 15/PT.FKHG/XII/2019. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.

- d. Kerja sama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*)

Pada tanggal 9 Maret 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros. No. Pihak Pertama: DIRSAR/469/30/III/2017 dan No. Pihak Kedua: 006/CSL/III/2017.

Berdasarkan Amendemen II tanggal 06 Agustus 2020. No. Pihak Pertama: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 dan No. Pihak Kedua: 002/CSL/VIII/2020. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

Objek Perjanjian adalah pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya serta sarana dan prasarana pendukungnya di atas Tanah KSO seluas + 392.095 m² di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan.

- e. Kerja sama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatra Selatan

Pada tanggal 18 Mei 2016 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Sumatra Selatan (Pihak Pertama) dengan Perusahaan (Pihak Kedua), tentang pembangunan dan penyediaan Rumah Susun Umum Lokasi Jakabaring-Palembang. No. Pihak Pertama: 279/MOU/BPKAD/2016 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/0923/10/V/2016.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- c. *Business Cooperation with PT Firajilah Kasih Utama Group (continued)*

The object of the Agreement is the land or PT Firajilah Kasih Utama Group of + 82,000 m² located in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province for the construction and marketing of houses totaling 369 units on the Cooperation Area.

Based on Amendment dated December 02, 2019. No. First Party: REGVII/01/3705/XII/2019 and No. Second Party: 15/PT.FKHG/XII/2019. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2024.

- d. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group)*

On March 9, 2017 Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) regarding the construction and marketing of houses and other commercial buildings in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency. First-Party No. DIRSAR/469/30/III/2017 and Second Party No. 006/CSL/III/2017.

Based on Amendment II dated August 06, 2020. No. First Party: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2025.

The object of the Agreement is the construction and marketing of houses and other commercial buildings as well as supporting facilities and infrastructure on Cooperation Land covering an area of + 392,095 m² Located in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency, South Sulawesi Province.

- e. *Cooperation with the Local Government of South Sumatra Province for Houses Provision*

On May 18, 2016, Cooperation Agreement has been made between the Government of South Sumatra Province (First Party) with Company (Second Party), regarding the construction and provision of houses in Jakabaring-Palembang. First Party No. 279/MOU/BPKAD/2016 and Second Party No. DIRUT/0923/10/V/2016.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- e. Kerja sama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatra Selatan (lanjutan)

Objek perjanjian ini adalah pembangunan rumah susun umum beserta fasilitas pendukungnya seluas + 51.285 m² di Lokasi Jakabaring Palembang.

Berdasarkan Addendum tanggal 25 Agustus 2017. No. Pihak Pertama: 067/SPK/BPKAD/2017 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/1101/10/VIII/2017. Objek Perjanjian adalah rumah susun umum yang akan dibangun sebanyak 1.226 unit dengan rincian sebagai berikut:

- Tipe Studio dengan luas semi gross + 23,5 m² per unit, sebanyak 396 unit;
- Tipe 2 kamar tidur dengan luas semi gross + 33 m² per unit, sebanyak 711 unit; dan
- Unit usaha, sebanyak 119 unit.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh para pihak sampai dengan terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban para pihak.

- f. Kerja sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

Pada tanggal 6 Februari 2008 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan, Pihak Pertama, dengan Perseroan Terbatas Bakrieland Development, Tbk (PT BLD), Pihak Kedua, tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) yang merupakan Bagian dari Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Pulo Gebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur. No. Pihak Pertama: DIRUT/089/97/II/2008 dan No. Pihak Kedua: 010A/Perj-Kerjasama/BLDPerumnas/II/2008.

Objek perjanjian, pembangunan dan pemasaran Rusunami yang rencananya berjumlah kurang lebih 6 tower, yang akan dibangun oleh para pihak di atas lahan pihak pertama seluas ± 2,8 ha ("Tanah KSU") yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- e. Cooperation with the Local Government of South Sumatra Province for Houses Provision (continued)

The object of the Agreement is the construction of public housing flats with supporting facilities of + 51,285 m² Located in Jakabaring Palembang.

Based on Addendum dated August 25, 2017. No. First Party: 067/SPK/BPKAD/2017 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The object of the Agreement is a public house to be built as many as 1,226 units with the following details:

- *Studio Type with an area of + 23.5 m² semi gross per unit, a total of 396 units;*
- *Type 2 bedrooms with an area + 33 m² semi gross per unit, a total of 711 units; and*
- *Business Units as many as 119 units.*

This agreement valid from the date signed by the parties until all rights and obligations are fulfilled by the parties.

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

On February 6, 2008, a Business Cooperation Agreement has been made between the Company First Party, with Bakrieland Development, Tbk (PT BLD) Second Party on the Construction and Marketing of simple Flats Owned (Rusunami) which is part of Planning and Development Zone of Pulo Gebang and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta. First Party No.DIRUT/089/97/II/2008 and Second Party: No. 010A/Perj-Kerjasama/ BLD Perumnas/II/2008.

Agreement object, the construction and marketing of Rusunami amounts to approximately 6 towers, to be built by the parties on the land of the First Party an area of ± 2.8 acres ("Land of KSU") which is part of an area of ± 8 acres.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- f. Kerja sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (lanjutan)

Perbandingan partisipasi/*equity* masing-masing pihak telah ditentukan sebagai berikut:

Pembangunan dan pemasaran Rusun dan Bangunan Komersial yang akan dibangun bersama oleh para pihak di atas lahan pihak pertama yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha sebagai Objek Perjanjian yang termasuk dalam Hak Pengelolaan (HPL) nomor 1/Pulo Gebang, dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Tahap I A

Pembangunan dan pemasaran Rusun, di atas tanah seluas 17.593 m² (tujuh belas ribu lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi) sebanyak 6 (enam) Tower, ("Tanah KSU IA").

- b. Tahap I B

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 7.441 m² (tujuh ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi), ("Tanah KSU IB").

- c. Tahap I C

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 10.016 m² (sepuluh ribu enam belas meter persegi), ("Tanah KSU IC").

- d. Tahap I D

Pembangunan dan pemasaran rusun, di atas tanah seluas 14.750 m² (empat belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebanyak 5 (lima) Tower, ("Tanah KSU ID").

- e. Tahap I E

Para pihak setuju dan sepakat tanah seluas 17.899 m² (tujuh belas ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) akan diatur dalam Perjanjian Tambahan/*Addendum*, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian KSU ini, ("Tanah KSU IE").

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (continued)

Comparison of participation/equity for each party has been determined as follows:

The construction and marketing of Lands and Commercial Buildings to be built jointly by the Parties on a land of the First Party which is part of an area of ± 8 acres as Object of Agreement is included in the Rights of Management (HPL) number 1/Pulo Gebang, with the following stages:

- a. Stage I A

The construction and marketing, on the land area of 17,593 m² (seventeen thousand five hundred and ninety-three square meters) about 6 (six) Towers, ("the Land KSU IA").

- b. Stage I B

The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 7,441 m² (seven thousand four hundred and forty one square meter), ("the Land KSU IB").

- c. Stage I C

The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 10,016 m² (ten thousand sixteen square meters), ("the Land KSU IC").

- d. Stage I D

The construction and marketing, on a land area of 14,750 m² (fourteen thousand seven hundred and fifty square meters) by 5 (five) Towers, ("the Land KSU ID").

- e. Stage I E

*The Parties agree and approve that a land area of 17,899 m² (seventeen thousand eight hundred and ninety nine square meters) will be set in the Supplementary Agreement/*Addendum*, which is an integral and inseparable from the KSU agreement, ("the Land KSU IE").*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- f. Kerja sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (lanjutan)
- f. Secara bersama-sama Tanah KSU I A, Tanah KSU I B, Tanah KSU I C, Tanah KSU I D dan Tanah KSU I E selanjutnya disebut "Tanah KSU".
- g. Sedangkan untuk tanah 12.301 m² (dua belas ribu tiga ratus satu meter persegi) yang merupakan prasarana utama (jalan dan saluran utama) pembebanannya sudah dikompensasikan ke Tanah KSU IA, IB, IC, ID dan IE, dengan perhitungan BRP (Buku Rencana Proyek).

Berdasarkan Surat No: DIRUT/477/10/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021 perihal permohonan pandangan/*review* atas pelaksanaan perjanjian Kerja sama operasi antara Perusahaan dengan PT Bakrie Pangripta Loka, manajemen Perusahaan meminta bantuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk mereview Kerja sama Operasi pembangunan dan pemasaran Rumah Susun Sederhana (Rusunami) yang merupakan bagian dari perencanaan dan pengembangan Kawasan Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur yang telah berakhir pada tanggal 31 Maret 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses *review* masih berlangsung.

40. TUNTUTAN HUKUM

Perkara Litigasi

Perkara litigasi yang masih berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, sebagai berikut:

Proyek Sulawesi Selatan

1. Lokasi: Makassar. No. 235/PDT.G/2019/PN.MKS, No. 360/PDT/2020/PT.MKS. Lawan: Abdullah Tawang Syamsuddin. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Sdr. Abdullah Tawang Syamsuddin, atas klaim tanah Seluas 21.417 m² di Lokasi Antang Manggala. Progres perkara: Lawan (Tergugat) mengajukan upaya hukum Kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan kasasi di Mahkamah Agung.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- f. *Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (continued)*
- f. *Taken together the Land KSU I A, the Land KSU I B, the Land KSU I C, the Land KSU I D, and the Land KSU I E hereafter is called "the Land KSU".*
- g. *Whereas the land of 12,301 m² (twelve thousand three hundred one square meter) which is the main infrastructure (roads and main channel) charging has been compensated to the KSU Land IA, IB, IC, ID and IE, with BRP calculation (Project Plan Book).*

Based on Letter No: DIRUT/477/10/X/2021 dated October 29, 2021, regarding the request for views/reviews of the implementation of the Joint Operation agreement between the Company and PT Bakrie Pangripta Loka, the Company requested the assistance of the Financial and Development Supervisory Agency (BPKP) to review the Operational Cooperation for the construction and marketing of Simple Flats (Rusunami) which is part of the planning and development of the Pulogebang area and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta which has ended on March 31, 2020. Up to the completion date of the consolidated financial statements, the review process is still ongoing.

40. LITIGATIONS

Litigations Case

Litigation case still ongoing until the date of December 31, 2024, as follows:

Sulawesi Selatan Project

1. Location: Makassar. No. 235/PDT.G/2019/PN.MKS, No. 360/PDT/2020/PT.MKS. Opponent: Abdullah Tawang Syamsuddin. Object of the case: Tort lawsuit against Mr. Abdullah Tawang Syamsuddin, on land claims covering an area of 21,417 m² in the Antang Manggala location. Case progress: Opponent (Defendant) filed a cassation legal action. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the appeal to be resolved at the Supreme Court.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Sulawesi Selatan (lanjutan)

2. Lokasi: Makassar. No. 439/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 2/PDT/2021/PT MKS. Lawan: Sawedi Bin Padu. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah seluas 4.050 m² di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Lawan (Penggugat) mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan kasasi di Mahkamah Agung.
3. Lokasi: Sudiang. No. 84/G/2024/PTUN.MKS. Lawan: Nunu Maseng. Objek perkara: Gugatan pembatalan terhadap Sertifikat HPL No. 1 / Sudiang atas nama Perum Perumnas. Progres perkara: Agenda sidang Replik Penggugat & Jawaban Tergugat Intervensi pada tanggal 6 November 2024. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan banding di Mahkamah Agung.

Proyek Cengkareng

Lokasi: Cengkareng. No. 429/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT. Lawan: PT RRAA. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum atas penguasaan pengelolaan Apartemen City Garden oleh Para Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum. Progres perkara: Agenda sidang tanggal 20 November 2024, Replik dari Penggugat. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, proses sidang perkara hukum ini masih berjalan.

Proyek Pulo Gebang

1. Lokasi: Pulo Gebang. No. 55/PDT.G/2022/PN.JKT.TIM. Lawan: Mardanih. Objek perkara: Gugatan perdata atas tanah seluas 6,8 ha di atas HPL No. 2/Pulogebang atas nama Perumnas yang dikuasai oleh Mardanih, dkk. (sebelumnya Perumnas kalah di PTUN dari tingkat PTUN sampai dengan PK). Progres perkara: Lawan (Tergugat) mengajukan upaya hukum kasasi. Keputusan Mahkamah Agung pada tanggal 11 Februari 2025 menyatakan bahwa Perumnas memenangkan perkara hukum ini.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Sulawesi Selatan Project (continued)

2. Location: Makassar. No. 439/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 2/PDT/2021/PT MKS. Opponent: Sawedi Bin Padu. Object of the case: Tort lawsuit, regarding land claims covering an area of 4,050 m² in the Sudiang location. Case progress: Opponent (Plaintiff) files cassation. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the appeal to be resolved at the Supreme Court.
3. Location: Sudiang. No. 84/G/2024/PTUN.MKS. Opponent: Nunu Maseng. Case object: Lawsuit for cancellation of HPL Certificate No. 1 / Sudiang on behalf of Perum Perumnas. Case progress: Agenda for trial of Plaintiff's Reply & Intervening Defendant's Response on November 6, 2024. As of the date of approval of this consolidated financial report, this legal case is still in the process of awaiting an appeal decision at the Supreme Court.

Cengkareng Project

Location: Cengkareng. No. 429/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT. Opponent: PT RRAA. Case object: Lawsuit for unlawful act against the control of City Garden Apartment management by the Defendants illegally and unlawfully. Case progress: Trial agenda on November 20, 2024, Reply from the Plaintiff. As of the date of ratification of this consolidated financial report, the trial process of this legal case is still ongoing.

Pulo Gebang Project

1. Location: Pulo Gebang. No. 55/PDT.G/2022/PN.JKT.TIM. Opponent: Mardanih. Case object: Civil lawsuit over 6.8 acres of land on HPL No. 2/Pulogebang on behalf of Perumnas controlled by Mardanih, et al. (Previously Perumnas lost at PTUN from PTUN to PK level). Case progress: Opponent (Defendant) files for cassation. The Supreme Court's decision on February 11, 2025 stated that Perumnas won this lawsuit.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Pulo Gebang (lanjutan)

2. Lokasi: Klender. No. 485/PDT.G/2019/PN.JKT.TIM. Lawan: Eddy Pardede. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan tanah seluas ± 3.018 m² yang terletak di Jl. Delima I, Kelurahan Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dan merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/ Malaka Sari atas nama Perum Perumnas. Progres perkara: Penggugat mengajukan upaya Peninjauan Kembali (PK). Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses penyampaian berkas PK ke Mahkamah Agung.
3. Lokasi: Sentra Timur. No. 47044/VIII/ARB-BANI/2024. Lawan: PT Bakrie Pangripta Loka (BPL). Objek perkara: Penyelesaian pengakhiran hak dan kewajiban KSO antara PT BPL dan Perum Perumnas. Progres perkara: Menunggu pelunasan pembayaran biaya perkara dari PT BPL. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, persidangan belum dimulai, sampai adanya pelunasan biaya perkara.

Proyek Surabaya-Gresik

Lokasi: Kasiba. No.79/PDT.G/2024/PN.GSK. Lawan: Ferry Tjandradjaja. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan sebidang tanah seluas kurang lebih 6.600 m² (enam ribu enam ratus meter persegi) yang berlokasi di Desa Petiken, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL Nomor 282/Desa Petiken atas nama Perum Perumnas. Progres perkara: Putusan Sela tanggal 5 November 2024, Eksepsi Kewenangan Mengadili di tolak. Perkara dilanjutkan. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, proses sidang perkara hukum ini masih berjalan.

Somasi Utang MTN PT PGU

Pada tanggal 30 Januari 2025, Perusahaan mendapatkan surat somasi dari PT IIDA Group Holding (IIDA Holding) dan PT Perumnas IIDA Group (PIG), yang menuntut Perusahaan untuk membayar secara penuh tunggakan utang MTN PT PGU selambat-lambatnya pada tanggal 7 Februari 2025. Menurut IIDA Holding dan PIG, Perusahaan bertanggung jawab penuh atas kewajiban pembayaran MTN PT PGU.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Pulo Gebang Project (continued)

2. Location: Klender. No. 485/PDT.G/2019/PN.JKT.TIM. Opponent: Eddy Pardede. Object of the case: Lawsuit for unlawful act on land ownership of ± 3,018 m² located on Jl. Delima I, Malaka Sari Village, Duren Sawit District, East Jakarta and is part of the HPL Certificate No. 1/ Malaka Sari in the name of Perum Perumnas. Case progress: The plaintiff filed a Judicial Review (PK). As of the date of ratification of this consolidated financial report, this legal case is still in the process of submitting the PK file to the Supreme Court.
3. Location: Sentra Timur. No. 47044/VIII/ARB-BANI/2024. Opponent: PT Bakrie Pangripta Loka (BPL). Object of the case: Settlement of termination of rights and obligations of KSO between PT BPL and Perum Perumnas. Case progress: Waiting for settlement of court costs from PT BPL. As of the date of ratification of this consolidated financial report, the trial has not started, until settlement of court costs.

Surabaya-Gresik Project

Location: Kasiba. No.79/PDT.G/2024/PN.GSK. Opponent: Ferry Tjandradjaja. Case object: Lawsuit for unlawful acts over ownership of a plot of land with an area of approximately 6.600 m² (six thousand six hundred square meters) located in Petiken Village, Driyorejo District, Gresik Regency which is part of the HPL Certificate Number 282/Petiken Village in the name of Perum Perumnas. Case progress: Interim Decision dated November 5, 2024, Exception to the Authority to Judge rejected. The case is continued. As of the date of ratification of this consolidated financial report, the trial process for this legal case is still ongoing.

PT PGU MTN Debt Summons

On January 30, 2025, the Company received a warning letter from PT IIDA Group Holding (IIDA Holding) and PT Perumnas IIDA Group (PIG), demanding the Company to pay in full the arrears of PT PGU's MTN debt no later than February 7, 2025. According to IIDA Holding and PIG, the Company is fully responsible for PT PGU's MTN payment obligations.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Pada tanggal 18 Februari 2025, Perusahaan bersurat kepada PT IIDA Group Holding dan PT Perumnas IIDA Group, yang menyatakan bahwa PT PGU beritikad menyelesaikan pembayaran utang MTN melalui skema penjualan gedung sentraland Semarang (take over by investor) milik PT PGU atau skema debt to asset swap.

Pada 21 Maret 2025, Perusahaan mendapatkan panggilan untuk mengikuti persidangan dalam perkara Nomor: 125/Pdt.G/2024/PNJkt.Tim. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, proses sidang perkara hukum ini belum berjalan.

41. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha dengan mempertahankan kesehatan rasio modal untuk menyokong operasi dan pertumbuhannya sekaligus memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup mengelola struktur modal dengan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama periode pelaporan.

Risiko suku bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan kas di bank. Tidak ada kebijakan formal untuk lindung nilai sehubungan dengan eksposur tingkat suku bunga. Eksposur terhadap risiko tingkat suku bunga dipantau secara berkelanjutan.

Risiko kredit

Risiko kredit mengacu kepada risiko di mana pihak lain tidak membayar atas liabilitas kontrak yang mengakibatkan kerugian keuangan kepada Grup. Eksposur risiko kredit Grup terutama timbul dari piutang.

40. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

On February 18, 2025, the Company wrote to PT IIDA Group Holding and PT Perumnas IIDA Group, stating that PT PGU had the intention to settle the payment of MTN debt through the sale scheme of the Semarang Sentraland building (take over by investor) owned by PT PGU or the debt to asset swap scheme.

On March 21, 2025, the Company received a summons to attend the trial in case Number: 125/Pdt.G/2024/PNJkt.Tim. As of the date of ratification of this consolidated financial statement, the trial process for this legal case has not yet begun.

41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Capital risk

The Group manages capital risk to ensure that it will continue as a going concern by maintaining healthy capital ratios to support its operations and growth and at the same time maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure by adjust to changes in economic condition. To maintain and adjust its capital structure, the Group can adjust dividend payment to shareholders, issue new shares or seek funding through loan. There were no changes in objective, policy or process during the reporting period.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The risk of changes in market interest rates primarily to the Group's cash in bank. There is no formal hedging policy with respect to interest rate exposure. Exposure of risk of interest rate is monitored on ongoing.

Credit risk

Credit risk refers to the risk that another party doesn't pay for contract liabilities resulting in financial losses to the Group. The Group's credit risk exposure mainly arises from receivable.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

41. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh Direksi sesuai kebijakan dan prosedur pengendalian Grup, yang berkaitan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Piutang pelanggan yang belum tertagih dimonitor secara teratur. Tidak terdapat konsentrasi risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup tidak dapat memenuhi kewajibannya ketika jatuh tempo, manajemen mengevaluasi dan memantau arus kas masuk dan arus kas keluar untuk memastikan ketersediaan dana untuk menyelesaikan kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, dana yang dibutuhkan untuk menyelesaikan kewajiban saat ini dan jangka panjang diperoleh dari aktivitas penjualan kepada pelanggan.

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik

Kebijakan pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya daya beli masyarakat dan mungkin juga mengurangi peran Grup dalam usahanya.

Hal ini dapat mengakibatkan menurunnya kemampuan Grup dalam mencapai tujuannya sehingga berpengaruh terhadap aktivitas pendanaan Grup.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

Customer credit risk is managed by Directors in accordance with Group's control policies and procedure, which are related to managing customer credit risk. Uncollected customer receivable are monitored regularly. There is no significant concentration of the Group's credit risk.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligation when they fall due, the management evaluates and monitors cash inflows and cash outflows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long term liabilities is obtained from sales activities to customers.

Risk of Changes in Government Policy, Economics, Social and Political

The unfavorable Government's policies concerning economic and monetary as well as social and political conditions will result in decreasing of purchasing power and may also reduce the role of the Group in its business.

This situation will lead to the decreasing of the Group's ability in achieving its goals and will affect the Group's financing activities.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

42. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Grup melakukan transaksi nonkas operasional dan investasi yang tidak memengaruhi kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	2024	2023
Kenaikan properti investasi melalui perubahan nilai wajar	1.301.372.844.391	-
Kenaikan properti investasi melalui reklasifikasi persediaan	675.524.960.164	350.920.182.583
Kenaikan persediaan melalui reklasifikasi aset tetap	195.768.229.731	-
Kenaikan aset tidak lancar lainnya melalui reklasifikasi persediaan	18.093.659.014	-
Kenaikan investasi KSO	16.086.816.560	-
Penurunan persediaan melalui konversi utang	7.235.000.000	-
Kenaikan investasi pada nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain	555.902.295	-
Kenaikan properti investasi melalui reklasifikasi aset tidak lancar lainnya	-	10.920.150.000
Kenaikan properti investasi melalui pencatatan tanah HPL	-	2.371.161.135
Jumlah	2.214.637.412.155	364.211.493.718

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada aset Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

42. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION

The Group entered into non-cash operating and investing activities which are not reflected in the consolidated statement of cash flows with details as follows:

Increase in investment property through changes of fair value
Increase in investment property through inventory reclassification
Increase in inventory through fixed assets reclassification
Increase in other non-current assets through reclassification of inventory
Increase in investment KSO
Decrease inventory through payable conversion
Increase in investment measured through other comprehensive income
Increase in investment property through reclassification of other non-current assets
Increase in investment property through HPL recognition
Total

The table below details changes in the Group's asset arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

	2024					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi Non Kas/ Non Cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance	
		Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment			
Pinjaman jangka pendek	197.987.214.571	60.200.000.000	(4.192.000.000)	(6.491.974.427)	247.503.240.144	Short-term loans
Pinjaman jangka menengah	2.098.642.614.977	-	(300.000.000.000)	(2.183.638.821)	1.796.458.976.156	Medium term notes
Utang pihak ketiga		300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	Third party loan
Utang Bank	1.911.033.407.443	21.559.842.275	(195.912.215.168)	10.642.369.835	1.747.323.404.386	Bank loan
Utang RDI	43.154.176.365	-	(4.794.782.696)		38.359.393.669	RDI Loan
Liabilitas sewa	233.393.471.885	-	-	13.422.249.405	246.815.721.291	Lease liability
Jumlah	4.484.210.885.242	381.759.842.275	(504.898.997.864)	15.389.005.993	4.376.460.735.646	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

43. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pemberhentian dan Pengangkatan Ketua Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2025 tanggal 2 Januari 2025, susunan Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

	2025
Ketua	Agus Mauro
Sekretaris merangkap anggota	Hidayah Widyaningrum Hendra Iskandar
Anggota	Lubis
Anggota	Erna Witoelar

Perubahan Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Tahun 2019

Pada tanggal 11 Maret 2025, Perusahaan melakukan perubahan perjanjian penerbitan dan penunjukan wali amanat sesuai dengan Akta Notaris No. 08 tanggal 11 Maret 2025, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Perusahaan akan memberikan tambahan *consent fee* sebesar 0,2% dari pokok MTN Perumnas 2019 pada tanggal 18 Maret 2025.
- Perusahaan akan melakukan percepatan proses penerbitan Obligasi dan/atau fasilitas pendanaan lainnya secara maksimal dengan tujuan penggunaan dana untuk pelunasan pokok atas pokok MTN I/2019, MTN III/2019, dan MTN VI/2019 sebesar Rp510.000.000.000 selambat-lambatnya 31 Desember 2025.

Perubahan Perjanjian Pinjaman Jangka Pendek

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit Swadana Lembaga No.02/PK/CBD/III/2025 tertanggal 26 Maret 2025, Perusahaan bersama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. sepakat menandatangani *addendum* ke-1 perjanjian kredit swadana lembaga. Adapun perubahan perjanjian pinjaman tersebut pada jangka waktu pinjaman menjadi diperpanjang sejak tanggal jatuh tempo atau sampai dengan 27 Juni 2025.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

43. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Dismissal and Appointment of the Chairman of the Planning and Risk Monitoring Committee

Based on the Decree of the Company's Supervisory Board No. Chairman of Dewas/02/KPTS/I/2025 dated January 2, 2025, the composition of the Risk Planning and Monitoring Committee as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2024
Achmad Khadafi Munir	Chairman
Hendra Iskandar Lubis	Secretary concurrently as member Member
Agus Sumargiarto Erna Witoelar	Member

Changes to Medium Term Notes (MTN) III 2019

On March 11, 2025, the Company amended the issuance agreement and appointment of trustee in accordance with Notarial Deed No. 08 dated March 11, 2025, before Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the provisions, among others, as follows:

- The company will provide an additional consent fee of 0.2% of the principal of MTN Perumnas 2019 on March 18, 2025.
- The Company will accelerate the process of issuing Bonds and/or other funding facilities to the maximum with the aim of using the funds for principal repayment of MTN I/2019, MTN III/2019, and MTN VI/2019 amounting to Rp510,000,000,000 no later than December 31, 2025.

Changes to Short Term Loan Agreements

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Institutional Self-Funding Credit Agreement No.02/PK/CBD/III/2025 dated March 26, 2025, the Company together with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. agreed to sign the 1st *addendum* to the institutional self-funding credit agreement. The changes to the loan agreement are that the loan term will be extended from the due date or until June 27, 2025.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

44. KELANGSUNGAN USAHA

Grup telah mencatat keuntungan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp11.889.821.144 namun masih mencatat akumulasi defisit pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp2.327.023.268.485.

Kondisi tersebut, antara lain, mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan, oleh karena itu, Grup mungkin tidak dapat merealisasikan aset dan melunasi kewajibannya dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul sebagai akibat dari ketidakpastian tersebut.

Manajemen Grup secara aktif memantau situasi di atas dan mengeksplorasi dan menjalankan strategi-strategi berikut sebagai upaya dalam mengatasi potensi dampak buruk pada kinerja keuangan dan keberlangsungan usaha Grup, antara lain sebagai berikut:

- a. Perolehan dan Inisiasi pengembangan lahan PMN Non Tunai Tahun Anggaran 2024 kepada Perum Perumnas yang terdiri atas Barang Milik Negara (BMN) milik Kementerian PUPR sebesar Rp963 miliar;
- b. Perolehan Penyertaan Modal Negara Tunai Tahun Anggaran 2025 kepada Perumnas sebesar Rp1 triliun;
- c. Program peremajaan dan peningkatan kualitas kawasan diantaranya pelaksanaan Proyek Revitalisasi Rumah Susun;
- d. Memfasilitasi sinergi dalam pemanfaatan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman dengan Pemerintah/BUMN untuk penyediaan lahan;
- e. Kerja sama dan/atau *Joint Venture* (JV) dengan mitra strategis; dan
- f. Dukungan rencana penjualan Apartemen Jakabaring kepada Kementerian PUPR.

Kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya dan menghadapi tantangan eksternal bergantung pada kemampuan Grup untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk memenuhi kewajibannya secara tepat waktu, serta kemampuan Grup untuk memiliki kegiatan operasi yang menguntungkan di masa depan dan memperbaiki posisi keuangannya.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

44. GOING CONCERN

The Group has recorded a profit for the year ended December 31, 2024 of Rp11,889,821,144 but still recorded an accumulated deficit as of December 31, 2024 of Rp2,327,023,268,485.

These conditions, among others, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern and, therefore, it may be unable to realize its assets and discharge its liabilities in the normal course of business. The financial statements do not include any adjustments that might result from the outcome of this uncertainty.

Management is actively monitoring the Group's financial condition and performance while continually exploring and implementing strategies in an effort to overcome potential adverse impacts on the Group's financial performance and business continuity, including the following:

- a. *Acquisition and Initiation of Non-Cash PMN land development for the 2024 Fiscal Year to Perum Perumnas consisting of State Property (BMN) owned by the Ministry of PUPR amounting to Rp963 billion;*
- b. *Acquisition of State Equity Participation in Cash for the 2025 Fiscal Year to Perumnas amounting to Rp1 trillion;*
- c. *The rejuvenation and quality improvement program for the area includes the implementation of the Rumah Susun Project;*
- d. *Facilitating synergy in land utilization for housing and settlement development with the Government/BUMN for land provision.*
- e. *Cooperation and/or Joint Venture (JV) with strategic partners; and*
- f. *Support for the plan to sell Jakabaring Apartments to the Ministry of PUPR; and*

The Group's ability to maintain its business as a going concern and face external challenges depends on the Group's ability to generate sufficient cash flow to meet its liabilities on a timely basis, as well as the Group's ability to have future profitable operations and improve its financial position.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

44. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

Laporan keuangan disusun berdasarkan basis akuntansi kelangsungan usaha yang mengasumsikan bahwa Grup akan dapat merealisasikan asetnya dan melunasi kewajibannya dalam kegiatan usaha normal di masa mendatang. Asumsi kelangsungan usaha tergantung pada risiko dan ketidakpastian yang dijelaskan di atas, sehingga terdapat kemungkinan bahwa perubahan keadaan yang merugikan dapat berdampak pada kelangsungan usaha Grup. Jika terjadi perubahan keadaan tersebut, asumsi kelangsungan usaha Grup dapat berubah.

45. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 14 April 2025.

46. INFORMASI TAMBAHAN

Informasi berikut pada halaman 151 sampai dengan halaman 155 adalah informasi tambahan Perum Perumnas sebagai Entitas Induk, yang menyajikan penyertaan Perusahaan pada Entitas Anaknya berdasarkan metode ekuitas.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2024
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

44. GOING CONCERN (continued)

The financial statements have been prepared on a going concern basis which assumes that the Group will be able to realize its assets and discharge its liabilities in the normal course of business in the foreseeable future. The going concern assumption is subject to risks and uncertainties as described above, hence there is possibility that adverse changes in circumstances may have an impact on the Group's going concern. If a change in such circumstances occurs, the Group's going concern assumption may be changed.

45. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which were authorized by the Board of Directors for issuance on April 14, 2025.

46. ADDITIONAL INFORMATION

The following supplementary information of Perum Perumnas as Parent Entity, on page 151 to 155 presents the Company's investment in Its Subsidiaries under the equity method.

LAMPIRAN I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Disajikan lain)

ATTACHMENT I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PARENT ENTITY)
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2024	2023	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan bank	429.262.967.631	963.257.306.380	Cash and bank
Piutang usaha – neto	103.110.385.286	155.534.913.957	Trade receivables – net
Piutang lain-lain – neto	584.601.648	19.661.995.309	Other receivables – net
Persediaan – neto	3.318.466.163.628	4.518.886.473.790	Inventories – net
Pajak dibayar dimuka	101.245.352.357	89.556.963.371	Prepaid taxes
Beban dibayar dimuka dan uang muka	12.845.125.849	66.814.150.593	Prepaid expenses and advances
Tanah untuk pengembangan	495.925.755.447	574.472.770.135	Land for development
Piutang subordinasi jangka pendek	-	318.857.169.340	Short-term subordinate receivables
Aset keuangan lancar lainnya	81.014.687.895	15.084.067.034	Other current financial assets
JUMLAH ASET LANCAR	4.542.455.039.741	6.722.125.809.909	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Investasi jangka panjang	182.820.335.362	160.028.029.291	Long-term investment
Tanah untuk pengembangan	432.506.375.821	165.515.888.551	Land for development
Piutang subordinasi jangka panjang	-	109.857.012.418	Long-term subordinate receivables
Properti investasi – neto	2.340.817.943.025	387.214.081.149	Investment properties – net
Aset tetap – neto	311.460.017.729	511.584.227.916	Fixed assets – net
Aset tidak lancar lainnya	5.000.000	5.000.000	Other non-current assets
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	3.267.609.671.937	1.334.204.239.325	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	7.810.064.711.678	8.056.330.049.234	TOTAL ASSETS

LAMPIRAN I		ATTACHMENT I	
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN		PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN	
PERUMAHAN NASIONAL		PERUMAHAN NASIONAL	
(ENTITAS INDUK)		(PARENT ENTITY)	
LAPORAN POSISI KEUANGAN		STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024		AS OF DECEMBER 31, 2024	
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Disajikan lain)		(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)	
	2024	2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	247.503.240.144	190.752.214.571	Short-term loans
Pendapatan diterima dimuka	11.240.792.699	8.498.109.563	Unearned revenues
Liabilitas kontrak bagian jangka pendek	345.070.813.140	553.524.947.656	Short term portion of contract liabilities
Utang usaha	187.219.947.195	177.422.685.990	Trade payables
Utang lain-lain	52.508.937.804	47.846.175.168	Other payables
Beban akrual	571.828.769.170	362.293.677.641	Accrued expenses
Utang pajak	212.915.018.119	188.475.887.108	Tax payables
Bagian jangka pendek dari:			Short-term portion of:
Pinjaman jangka menengah	-	557.192.988.950	Medium term notes
Utang bank	340.725.910.269	146.858.585.893	Bank loans
Utang RDI	2.398.523.450	5.994.610.471	RDI loan
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	1.971.411.951.990	2.238.859.883.011	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas kontrak - setelah dikurangi bagian jangka pendek	-	5.647.142.610	Contract liabilities - net of current portion
Liabilitas imbalan pascakerja	47.313.432.779	36.393.963.105	Post-employment benefits liabilities
Bagian jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek:			Long-term portion net of short-term portion:
Pinjaman jangka menengah	1.460.000.000.000	1.211.449.626.028	Medium term notes
Utang bank	1.402.613.570.273	1.753.518.651.550	Bank loan
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang pihak ketiga	300.000.000.000	-	Third party loan
Utang RDI	35.960.870.220	37.159.565.894	RDI loan
Liabilitas tidak lancar lainnya	60.225.637.648	61.225.637.647	Other non-current liabilities
Liabilitas sewa	246.630.650.756	233.055.111.901	Lease liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	4.202.744.161.676	3.988.449.698.735	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	6.174.156.113.666	6.227.309.581.746	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal ditempatkan			Share capital
Penyertaan modal negara	1.000.000.000	1.000.000.000	State equity participation
Selisih transaksi perubahan ekuitas	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	Difference of equity transaction
Saldo laba:	55.036.047.408	55.036.047.408	Retained earnings:
Telah ditentukan penggunaannya	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	(3.207.625.981.835)	(3.117.548.817.690)	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya	189.951.162.923	292.985.868.254	Other component of equity
JUMLAH EKUITAS	1.635.908.598.012	1.829.020.467.488	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.810.064.711.678	8.056.330.049.234	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

LAMPIRAN II
PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ATTACHMENT II
PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PARENT ENTITY)
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
AS OF DECEMBER 31, 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Pendapatan	1.158.065.538.187	1.314.281.283.663	Revenues
Beban pokok pendapatan	(847.549.665.314)	(1.024.940.899.848)	Cost of revenues
LABA BRUTO	310.515.872.873	289.340.383.815	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA			OPERATING EXPENSES
Beban penjualan	(11.546.889.292)	(7.802.975.612)	Selling expenses
Beban umum dan Administrasi	(216.435.472.642)	(184.812.474.478)	General and administrative expenses
Pajak final	(26.947.553.518)	(29.859.649.501)	Final tax
JUMLAH BEBAN USAHA	(254.926.915.452)	(222.475.099.591)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA/(RUGI) OPERASIONAL	55.585.957.421	66.865.284.224	PROFIT/(LOSS) FROM OPERATIONS
PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN			OTHER INCOME/(EXPENSES)
Beban keuangan	(353.250.057.487)	(354.842.581.238)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	22.437.186.679	43.683.892.653	Finance income
Lain-lain – neto	67.522.105.699	228.743.555.929	Others – net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN	(263.290.765.109)	(82.415.132.656)	TOTAL OTHER EXPENSES
RUGI SEBELUM PAJAK	(207.704.807.688)	(15.549.848.432)	LOSS BEFORE TAX
BEBAN PAJAK KINI	-	-	CURRENT TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN	(207.704.807.688)	(15.549.848.432)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi			Items that will not be reclassified to profit and loss
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	16.209.440.760	(22.070.596.695)	Remeasurement of post-employment benefits liabilities
Laba/(rugi) revaluasi	-	98.385.498.262	Revaluation gain/(loss)
	16.209.440.760	76.314.901.567	
Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi			Items that will be reclassified to profit and loss
Kerugian yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	898.878.561	137.718.576	Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income
	898.878.561	137.718.576	
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	17.108.319.321	76.452.620.143	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(190.596.488.367)	60.902.771.711	TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR

LAMPIRAN III
PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ATTACHMENT III
PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PARENT ENTITY)
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
AS OF DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owner of the Parent Entity</i>							
	Modal Ditempatkan/ <i>Share Capital</i>	Penyertaan Modal Negara/ <i>State Equity Participation</i>	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ <i>Difference of Equity Transactions</i>	Telah Ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditentukan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>	Komponen Ekuitas Lainnya/ <i>Other Components of Equity</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Saldo per 31 Desember 2022	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.101.998.969.258)	216.533.248.111	1.768.117.695.777
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(15.549.848.432)	-	(15.549.848.432)
Rugi aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	(22.070.596.695)	(22.070.596.695)
Laba revaluasi	-	-	-	-	-	98.385.498.262	98.385.498.262
Kerugian yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	137.718.576	137.718.576
Saldo per 31 Desember 2023	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.117.548.817.690)	292.985.868.254	1.829.020.467.488
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(207.704.807.688)	-	(207.704.807.688)
Penyesuaian OCI	-	-	-	-	-	(2.515.381.109)	(2.515.381.109)
Rugi aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	16.209.440.760	16.209.440.760
Laba revaluasi	-	-	-	-	-	-	-
Reklasifikasi OCI aset tetap	-	-	-	-	183.039.422.007	(183.039.422.007)	-
Reklasifikasi OCI imbalan kerja	-	-	-	-	(65.411.778.464)	65.411.778.464	-
Kerugian yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	898.878.561	898.878.561
Saldo per 31 Desember 2024	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.207.625.981.835)	189.951.162.923	1.635.908.598.012

LAMPIRAN IV
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
NASIONAL (ENTITAS INDUK)
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ATTACHMENT IV
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
NASIONAL (PARENT ENTITY)
STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
AS OF DECEMBER 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	1.027.622.450.692	1.341.733.750.830	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	<u>(949.015.546.248)</u>	<u>(1.477.485.740.008)</u>	Payments to suppliers, employees, and others
Kas yang diperoleh dari/ (digunakan untuk) operasi	78.606.904.444	(135.751.989.178)	Cash provided by/(used in) generated from operations
Pembayaran pajak	<u>(71.551.623.830)</u>	<u>(38.119.379.249)</u>	Payments of taxes
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS OPERASIONAL	<u>7.055.280.614</u>	<u>(173.871.368.427)</u>	NET CASH FLOWS PROVIDED BY/(USED IN) OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pemberian pinjaman ke PGU	<u>(6.588.518.814)</u>	<u>-</u>	Loan provision to PGU
ARUS KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	<u>(6.588.518.814)</u>	<u>-</u>	NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan pinjaman pihak ketiga	300.000.000.000	-	Proceeds third party loan
Penerimaan dari pinjaman bank	81.759.842.275	1.390.055.177.602	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman jangka pendek	<u>(4.192.000.000)</u>	<u>(697.347.968.923)</u>	Payment of short-term loan
Pembayaran pinjaman bank	(195.698.945.168)	(927.919.167.782)	Payment of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka menengah (PJM)	<u>(300.000.000.000)</u>	<u>-</u>	Payment of medium-term note (MTN)
Pembayaran dividen	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	Payment of dividend
Pembayaran RDI	(4.794.782.696)	(4.793.650.613)	Payment of RDI
Pembayaran beban bunga	<u>(410.535.214.960)</u>	<u>(324.278.704.943)</u>	Interest expense paid
ARUS KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS PENDANAAN	<u>(534.461.100.549)</u>	<u>(565.284.314.659)</u>	NET CASH FLOWS USED IN FINANCING ACTIVITIES
PENURUNAN NETO KAS DAN BANK	<u>(533.994.338.749)</u>	<u>(739.155.683.086)</u>	NET DECREASE IN CASH AND BANK
SALDO KAS DAN BANK AWAL TAHUN	<u>963.257.306.380</u>	<u>1.702.412.989.466</u>	CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	<u><u>429.262.967.631</u></u>	<u><u>963.257.306.380</u></u>	CASH AND BANK AT END OF YEAR