

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
AND SUBSIDIARIES**

Laporan Keuangan Konsolidasian
pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir
pada tanggal 31 Desember 2025
beserta Laporan Auditor Independen/

*Consolidated Financial Statements
as at and for the year ended
31 December 2025
with Independent Auditor's Report thereon*

DAFTAR ISI**CONTENTS**

Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian	Halaman/ Page	<i>Consolidated Financial Statements</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 Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 92	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
PT DUTA ANGGADA REALTY TBK DAN ENTITAS
ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024
PT DUTA ANGGADA REALTY TBK AND SUBSIDIARY**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

I, the undersigned below:

1. Nama : Ventje C. Suardana
Alamat kantor : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Alamat domisili : Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3
Kelapa Gading, Jakarta Utara
Nomor telepon : +62 21 520 8000
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Randy Angkosubroto
Alamat kantor : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Alamat domisili : Simprug Golf IX No. 140
Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan
Nomor telepon : +62 21 520 8000
Jabatan : Direktur

1. Name : Ventje C. Suardana
Office address : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Domicile address : Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3
Kelapa Gading, Jakarta Utara
Phone number : +62 21 520 8000
Position : President Director
2. Name : Randy Angkosubroto
Office address : Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Domicile address : Simprug Golf IX No. 140
Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan
Phone number : +62 21 520 8000
Position : Director

menyatakan bahwa:

state that:


1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Duta Anggada Realty Tbk dan entitas anak ("Grup");
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. 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;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Grup.

1. Responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Duta Anggada Realty Tbk and subsidiary ("the Group");
2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's consolidated financial statements is complete and correct;
b. The Group's consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;
4. Responsible for the Group's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 31 Maret/ March 2026


Ventje C. Suardana
Direktur Utama/President Director


Randy Angkosubroto
Direktur/Director





PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

UOB Plaza 42nd & 30th Floor
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)
+62 21 3144003
jkt-office@pkfhadiwinata.com
www.pkfhadiwinata.com

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-1/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Duta Anggada Realty Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Duta Anggada Realty Tbk dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, 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 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-1/1/III/2026

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Duta Anggada Realty Tbk

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Duta Anggada Realty Tbk and subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Basis Opini

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Basis for Opinion

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



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Ketidakpastian Material Terkait
Kelangsungan Usaha**

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup mengalami jumlah rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp 260.485.916.805 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, dan jumlah liabilitas jangka pendek konsolidasian melebihi jumlah aset lancar konsolidasian sebesar Rp 2.926.546.906.308 pada tanggal tersebut. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 37, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Material Uncertainty Regarding Going
Concern**

As disclosed in Note 37 to the accompanying consolidated financial statements, the Group incurred consolidated total comprehensive loss amounting to Rp 260,485,916,805 for the year ended 31 December 2025, and the consolidated total current liabilities exceeded the consolidated total current assets by Rp 2,926,546,906,308 as of that date. These conditions, along with other matters as set forth in Note 37, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the ability of the Group to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

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

Selain hal yang diuraikan dalam paragraf ketidakpastian material yang terkait dengan kelangsungan usaha, kami telah menentukan hal-hal yang diuraikan di bawah ini sebagai hal audit utama yang dikomunikasikan dalam laporan kami.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter

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

Except for the matter described in the material uncertainty related to going concern paragraph, we have determined that the matters described below are the key audit matters to be communicated in our auditor's report.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama (Lanjutan)

**Penilaian atas penurunan nilai properti
investasi, aset tetap, dan proyek dalam
penyelesaian**

Jumlah tercatat aset tetap, properti investasi, dan proyek dalam penyelesaian Grup pada tanggal 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp 560.190.505.757, Rp 1.913.598.269.881 dan Rp 3.108.659.352.080. Kami telah menelaah kerugian penurunan nilai di tingkat Grup dan kami menemukan tidak terdapat indikasi penurunan nilai untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025. Kami mengidentifikasi hal ini sebagai hal audit utama dikarenakan estimasi jumlah terpulihkan melibatkan pertimbangan dan estimasi manajemen yang signifikan.

Aset tetap, properti investasi, dan proyek dalam penyelesaian Grup sebagian besar terdiri dari bangunan, sebagai aset utama Grup yang digunakan dalam bisnis sehari-hari.

Pengungkapan yang relevan terkait dengan hal ini tercakup dalam Catatan 7, 8, dan 9 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter (Continued)

***Assessment of impairment of investment
property, fixed assets, and constructions in
progress***

The carrying amount of the Group's fixed assets, investment properties, and constructions in progress as at 31 December 2025 was amounting to Rp 560,190,505,757, Rp 1,913,598,269,881 and Rp 3,108,659,352,080, respectively. We have reviewed the impairment loss at the Group level and noted that there was no indication of impairment for the year ended 31 December 2025. We identified this as a key audit matter as the estimation of the recoverable amount involved significant management judgment and estimation.

The Group's fixed assets, investment properties, and constructions in progress were predominantly made up of buildings, which is the Group's main assets used in the day-to-day business.

Relevant disclosures related to this matter are included in Note 7, 8, and 9 to the accompanying consolidated financial statements.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama (Lanjutan)

**Penilaian atas penurunan nilai properti
investasi, aset tetap, dan proyek dalam
penyelesaian (Lanjutan)**

Kami merancang prosedur audit kami agar
responsif terhadap risiko ini. Sebagai bagian
dari audit kami:

- Kami melakukan evaluasi terhadap kebijakan dan prosedur Grup untuk mengidentifikasi indikator potensi penurunan nilai bangunan.
- Memastikan bahwa penilaian penurunan nilai manajemen dilakukan secara berkala sesuai dengan indikator penurunan nilai.
- Untuk bangunan di mana nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual ditentukan berdasarkan estimasi nilai pelepasan menurut pertimbangan manajemen atau penilai independen, kami mengevaluasi pekerjaan penilai independen, dengan mempertimbangkan independensi, objektivitas, dan keahlian penilai independen, serta kelayakan metodologi penilaian dan kewajaran asumsi yang digunakan oleh penilai independen.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter (Continued)

***Assessment of impairment of investment
property, fixed assets, and constructions in
progress (Continued)***

*We designed our audit procedures to be
responsive to this risk. As part of our audit:*

- *We performed an evaluation of the Group's policies and procedures to identify indicators for potential impairment of buildings.*
- *Ensuring that management's impairment assessment was carried out periodically in accordance with the indicators of impairment.*
- *For buildings where the fair value less costs to sell was determined based on the estimated disposal value provided by management judgment or an independent valuer, we evaluated the work of the independent valuer, considering the independence, objectivity and expertise of the independent valuer, as well as the appropriateness of the valuation methodology and reasonableness of the assumptions used by the independent valuer.*



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Hal Audit Utama (Lanjutan)

**Penilaian atas penurunan nilai properti
investasi, aset tetap, dan proyek dalam
penyelesaian (Lanjutan)**

Kami merancang prosedur audit kami agar
responsif terhadap risiko ini. Sebagai bagian
dari audit kami: (Lanjutan)

- Menilai bagaimana dampak ketidakpastian pasar telah dipertimbangkan oleh manajemen dan penilai eksternal dalam menentukan jumlah terpulihkan aset.
- Kami juga menilai kecukupan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Key Audit Matter (Continued)

***Assessment of impairment of investment
property, fixed assets, and constructions in
progress (Continued)***

*We designed our audit procedures to be
responsive to this risk. As part of our audit:
(Continued)*

- *Assessing how the impact of the market uncertainty had been considered by management and external valuer in determining the recoverable amounts of the assets.*
- *We also assessed the adequacy of the disclosure in the consolidated financial statements.*



**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

Informasi Lain

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

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

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

Other Information

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

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

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

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



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

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

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

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

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



**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

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

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

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

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



**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the
Consolidated Financial Statements
(Continued)**

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism 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.*



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

- 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 keefektivitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the
Consolidated Financial Statements
(Continued)**

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

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*



**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

- 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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)**

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

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*



**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

- 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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)**

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

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

***Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)***

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

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



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(Lanjutan)**

**Laporan No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Lanjutan)**

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas
Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

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

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(Continued)**

**Report No.: 00753/2.1133/AU.1/03/1684-
1/1/III/2026 (Continued)**

**Auditor's Responsibilities for the Audit of
the Consolidated Financial Statements
(Continued)**

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



00753

Hansan Bunardi Wijoyo, S.E., CPA
Registrasi Akuntan Publik/ *Public Accountant Registration* No. AP.1684

31 Maret/ *March* 2026

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada tanggal 31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2024</u>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	31.256.102	2,3,32	33.546.000	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha		2,4,32		<i>Trade receivables</i>
Pihak ketiga	14.635.591		14.296.727	<i>Third parties</i>
Pihak berelasi	438.652	29	414.502	<i>Related parties</i>
Piutang lain-lain – pihak ketiga	7.143.335	2,32	5.661.800	<i>Other receivables – third parties</i>
Persediaan	57.049.643	2,5	56.746.429	<i>Inventories</i>
Pajak dibayar di muka	262.813	2,19a	595.874	<i>Prepaid tax</i>
Uang muka dan beban dibayar di muka	18.492.808	2,6	20.205.332	<i>Advances and prepayments</i>
Aset lancar lainnya – bersih	165.934	2	215.935	<i>Other current assets – net</i>
Jumlah Aset Lancar	<u>129.444.878</u>		<u>131.682.599</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi – bersih	1.913.598.270	2,7	1.957.663.110	<i>Investment properties – net</i>
Tanah untuk pengembangan	336.961.165	2,10	336.961.165	<i>Land for development</i>
Aset tetap – bersih	560.190.506	2,8	600.037.486	<i>Fixed assets – net</i>
Proyek dalam penyelesaian	3.108.659.352	2,9	3.101.449.909	<i>Construction in progress</i>
Aset pajak tangguhan	43.004.093	2,19e	59.388.253	<i>Deferred tax assets</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	9.047.635	2,11,32	18.858.259	<i>Other non-current financial assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	2.487.817	2,12	2.640.735	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>5.973.948.838</u>		<u>6.076.998.917</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	<u>6.103.393.716</u>		<u>6.208.681.516</u>	TOTAL ASSETS

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

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

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada tanggal 31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank jangka pendek	200.000.000	2,13,32	200.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha – pihak ketiga	37.343.022	2,16,32	40.473.258	Trade payables – third parties
Utang lain-lain		2,17,32		Other payables
Pihak berelasi	337.309.353		212.681.354	Related parties
Pihak ketiga	66.043.511		44.097.021	Third parties
Utang dividen	1.208.440	2,32	1.208.440	Dividend payable
Utang pajak	51.799.881	2,19b	35.117.871	Taxes payable
Beban yang masih harus dibayar	170.444.108	2,18,32	125.954.225	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Pinjaman bank jangka panjang	1.630.739.453	2,13,32	151.253.500	Long-term bank loans
Liabilitas kontrak	132.394.501	2,15,32	139.896.481	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	21.099.680	2	20.581.364	Tenants deposits
Utang pembiayaan konsumen	218.251	2,32	-	Consumer financing payable
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	357.691.426	2	40.326.847	Deferred loan interest
Utang obligasi – bersih	49.700.159	2,14,32	298.930.819	Bonds payable – net
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	3.055.991.785		1.310.521.180	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities net of current portion:
Pinjaman bank jangka panjang	1.253.619.430	2,13,32	2.779.747.748	Long-term bank loans
Liabilitas kontrak	3.770.829	2,15,32	2.400.819	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	34.523.926		36.181.300	Tenants deposits
Utang pembiayaan konsumen	271.059	2,32	-	Consumer financing payable
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	316.523.528		627.578.935	Deferred loan interest
Liabilitas imbalan kerja	9.514.798	2,20	10.092.117	Employment benefit liabilities
Utang obligasi – bersih	247.504.860	2,14,32	-	Bonds payable – net
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.865.728.430		3.456.000.919	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	4.921.720.215		4.766.522.099	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham – nilai nominal				Share capital – par value of
Rp 500 (angka penuh) per saham				Rp 500 (full amount) per share
Modal dasar 10.000.000.000 saham				Authorized capital 10,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh				Issued and fully paid-up capital
3.141.390.962 saham	1.570.695.481	21	1.570.695.481	3,141,390,962 shares
Tambahan modal disetor	454.133.542	2,22	454.133.542	Additional paid-in capital
Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali	(199.483)		(199.483)	Difference in value of transaction with non-controlling interest
Saldo laba (akumulasi kerugian)				Retained earnings (accumulated losses)
Dicadangkan	7.500.000		7.500.000	Appropriated
Belum dicadangkan	(858.449.241)		(598.830.004)	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya:				Other comprehensive income:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	8.025.530		8.890.004	Remeasurement of employment benefit liabilities
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.181.705.829		1.442.189.540	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(32.328)	23	(30.123)	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS	1.181.673.501		1.442.159.417	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	6.103.393.716		6.208.681.516	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the year ended
31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
PENDAPATAN USAHA	507.155.984	2,24	511.558.731	OPERATING REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(272.183.653)	2,25	(274.464.371)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO	234.972.331		237.094.360	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(30.178.370)	2,26	(31.532.994)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(111.593.741)	2,27	(127.650.900)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya	3.031.990		2.500.669	Other income
Beban lainnya	(7.408.089)		(16.074.892)	Other expenses
LABA USAHA	88.824.121		64.336.243	OPERATING PROFIT
Penghasilan keuangan	814.780		492.989	Finance income
Beban keuangan	(308.762.408)		(327.250.741)	Finance cost
RUGI SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	(219.123.507)		(262.421.509)	LOSS BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX
Beban pajak final	(24.113.775)	2,19d	(23.732.314)	Final tax expense
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(243.237.282)		(286.153.823)	LOSS BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(16.384.160)	2,19e,f	(10.647.856)	INCOME TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN	(259.621.442)		(296.801.679)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi				<i>Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss</i>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	(864.474)	20	431.989	<i>Remeasurement of employment benefit liabilities</i>
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(260.485.916)		(296.369.690)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Jumlah rugi tahun berjalan yang diatribusikan kepada:				Total loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(259.619.237)		(296.799.024)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(2.205)		(2.655)	Non-controlling interests
Jumlah	(259.621.442)		(296.801.679)	Total
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan yang diatribusikan kepada:				Total comprehensive loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	(260.483.711)		(296.367.035)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	(2.205)		(2.655)	Non-controlling interests
Jumlah	(260.485.916)		(296.369.690)	Total
RUGI BERSIH PER SAHAM DASAR	(83)	2	(94)	BASIC LOSS PER SHARE

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

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

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued in Indonesian Language

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the year ended 31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity									
	Modal saham ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih transaksi dengan kepentingan non-pengendali/ Difference in value of transaction with non-controlling interest	Akumulasi kerugian/ Accumulated losses		Penghasilan komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Sub-Jumlah/ Sub-Total	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated					
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(302.030.980)	8.458.015	1.738.556.575	(27.468)	1.738.529.107	Balance as at 31 December 2023
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan:										Total comprehensive loss for the year:
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(296.799.024)	-	(296.799.024)	(2.655)	(296.801.679)	Loss for the year
Rugi komprehensif lain	-	-	-	-	-	431.989	431.989	-	431.989	Other comprehensive loss
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(598.830.004)	8.890.004	1.442.189.540	(30.123)	1.442.159.417	Balance as at 31 December 2024
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan:										Total comprehensive loss for the year:
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(259.619.237)	-	(259.619.237)	(2.205)	(259.621.442)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(864.474)	(864.474)	-	(864.474)	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(858.449.241)	8.025.530	1.181.705.829	(32.328)	1.181.673.501	Balance as at 31 December 2025

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

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

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the year ended
31 December 2025
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	565.010.100		626.903.695	Cash receipt from customer
Penerimaan kas dari bunga	814.780		492.989	Cash receipt from interest
Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya	(277.557.581)		(254.958.750)	Cash paid for interest and other finance cost
Pembayaran kas kepada karyawan	(124.741.873)		(127.868.572)	Cash paid to employees
Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya	(64.584.829)		(124.310.450)	Cash paid to contractor, supplier and other expense
Pembayaran kas untuk pajak	(49.372.881)	19	(69.752.779)	Cash paid for taxes
Pembayaran kas untuk asuransi	(11.711.086)		(9.713.970)	Cash paid for insurance
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	37.856.630		40.792.163	Net cash flows from operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan dana yang dibatasi penggunaannya – bersih	9.810.624		7.514.908	Withdrawal of restricted funds – net
Penerimaan atas penjualan aset tetap	1.999.000	8	2.046.000	Proceed from sale of fixed assets
Perolehan aset tetap	(1.733.121)	8	(4.406.015)	Acquisition of fixed assets
Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok	(822.557)		(8.224.322)	Cash payments to contractors and suppliers
Uang muka pembelian tanah	-	8	(182.500)	Advance of land purchase
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	9.253.946		(3.251.929)	Net cash flows for investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang obligasi	300.000.000	14	-	Proceed from bonds payable
Pembayaran utang obligasi	(300.000.000)	14	-	Payments of bonds payable
Pembayaran utang bank	(49.219.650)	13	(42.750.000)	Payments of bank loans
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(175.690)		-	Payments of consumer financing payable
Pembayaran liabilitas sewa	-		(23.867)	Payment of lease liabilities
Arus kas bersih untuk aktivitas pendanaan	(49.395.340)		(42.773.867)	Net cash flows for financing Activities
Pengaruh bersih atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing	(5.134)		(6.266)	Net effect of exchange rates on cash and cash equivalents denominated in foreign currencies
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(2.289.898)		(5.239.899)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	33.546.000		38.785.899	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	31.256.102		33.546.000	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Duta Anggada Realty Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 196 tanggal 30 Desember 1983 dari Buniarti Tjandra, S.H., Notaris di Jakarta, dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama. Akta Pendirian Perusahaan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) melalui Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 60 tanggal 27 Juli 1984, Tambahan No. 764.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, salah satunya berdasarkan Akta Notaris No. 388 tanggal 29 Juli 2022 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan guna penyesuaian dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha/KBLI 2020 dan/atau dengan *Online Single Submission/OSS* dan/atau peraturan pasar modal. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0056640.AH.01.02. TAHUN 2022 tanggal 10 Agustus 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, kegiatan usaha Perusahaan adalah bergerak dalam bidang real estat, konstruksi dan penyediaan akomodasi, penyediaan makan dan minum. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, pariwisata perhotelan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan.

Perusahaan berkedudukan di Gedung Chase Plaza, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. Proyek Perusahaan terdiri atas apartemen, perkantoran, hotel dan pusat perbelanjaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali. Perusahaan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1984.

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki entitas induk dan entitas induk terakhir yang memiliki pengendalian atas Perusahaan dan entitas anak. Bapak Hartadi Angkosubroto adalah pengendali Perusahaan dan entitas anak karena sebagai pemegang saham utama PT Duta Anggada yang merupakan pemegang saham Perusahaan.

1. GENERAL

a. Company Establishment

PT Duta Anggada Realty Tbk (“the Company”) was established based on Notarial Deed No. 196 dated 30 December 1983 of Buniarti Tjandra, S.H., Notary in Jakarta, under the name of PT Duta Anggada Inti Pratama. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia (recently known as the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia) by virtue of his decree No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 dated 12 June 1984 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 60 dated 27 July 1984, Supplement No. 764.

The Company’s Articles of Association was amended several times, which one of the amendments was based on Notarial Deed No. 388 dated 29 July 2022 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, concerning the changes in the Article 3 of its Articles of Association regarding the purpose and objectives, in compliance with the standard Classification of Business Field/KBLI 2020 and/or with the Online Single Submission/OSS and/or the capital market regulation. This amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by virtue of his decree No. AHU-0056640.AH.01.02. TAHUN 2022 dated 10 August 2022.

In accordance with Article 3 of the Company’s Articles of Association, the Company’s scope of activities is to engage in real estate, construction and to provide accommodation, food and beverage. Currently, the Company’s scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.

The Company is domiciled at Chase Plaza Building, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. The Company’s projects consist of apartments, office buildings, hotels and shopping centers located in Jakarta and Bali. The Company commenced its commercial activities in 1984.

The Company and its subsidiaries do not have parent entity and ultimate parent entity which has control over the Company and its subsidiaries. Mr. Hartadi Angkosubroto is the controller of the Company and its subsidiaries considering that he is the main shareholder of PT Duta Anggada which is the Company’s shareholder.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 21 Maret 1990, Perusahaan mendapatkan Surat Ijin Menteri Keuangan No. SI-089/SHM/MK.10/1990 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dari BAPEPAM-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan) untuk melakukan penawaran umum atas 10.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat.

Ringkasan aksi korporasi Perusahaan (*corporate actions*) yang mempengaruhi efek yang diterbitkan Perusahaan sejak tanggal penawaran umum saham perdana sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (Continued)

b. Company's Public Offering

On 21 March 1990, the Company obtained Decision Letter of the Ministry of Finance No. SI-089/SHM/MK.10/1990 to conduct Initial Public Offering of Share from the BAPEPAM-LK (recently known as Financial Service Authority) for its public offering of 10,000,000 shares.

The summary of corporate actions that affect the securities issued by the Company since the date of initial public offering up to 31 December 2025 are as follows:

Aksi Korporasi Perusahaan	Jumlah saham beredar setelah transaksi/ Total outstanding shares after the transaction	Tanggal efektif/ Effective date	The Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan	10.000.000	8 Mei/ May 1990	<i>Initial public offering and listing of part of the Company's shares</i>
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	6.250.000	8 Mei/ May 1990	<i>Listing of the Company's additional shares of stock</i>
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	49.750.000	8 November 1991	<i>Listing of the Company's additional shares of stock</i>
Pembagian saham bonus	65.000.000	30 Juni/ June 1992	<i>Distribution of bonus shares</i>
Pembagian dividen saham	1.000.000	30 Juni/ June 1992	<i>Distribution of stock dividends</i>
Penawaran saham terbatas	33.000.000	17 November 1993	<i>Right issue</i>
Pembagian saham bonus	110.000.000	21 November 1994	<i>Distribution of bonus shares</i>
Pemecahan nilai nominal saham (<i>stock split</i>) dari Rp 1.000 (angka penuh) per saham menjadi Rp 500 (angka penuh) per saham	275.000.000	28 Juli/ July 1997	<i>Stock split from Rp 1.000 (full amount) per share to Rp 500 (full amount) per share</i>
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	880.695.481	26 Desember/ December 2005	<i>Issuance of the Company's shares in connection with the Company's debt restructuring</i>
Pembagian saham bonus	1.430.695.481	29 Juni/ June 2007	<i>Distribution of bonus shares</i>
Penambahan saham Perusahaan dalam rangka penyelesaian pinjaman Perusahaan	280.000.000	19 Juli/ July 2012	<i>Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan</i>
Jumlah	<u>3.141.390.962</u>		Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Pada tahun 1994, Perusahaan menerbitkan Obligasi I Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp 25.000.000 dengan suku bunga 14,50% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Juni 1999.

Pada tahun 1995, Perusahaan menerbitkan Obligasi II Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp 100.000.000 dengan suku bunga 18,00% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Maret 2001.

Pada tahun 2013, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Duta Anggada Realty Tahap I dengan jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000 dengan suku bunga 12,25% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Oktober 2018. Pada tanggal 23 Agustus 2017, berdasarkan hasil rapat umum pemegang obligasi pada tanggal 27 Juli 2017, Perusahaan telah melakukan pelunasan dipercepat atas utang obligasi ini.

Pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan I Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp 204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 19 Februari 2022.

Pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp 92.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Oktober 2022.

Pada tahun 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp 300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,85% selama 3 tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

Pada tanggal 2 Juli 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 dengan Tingkat Bunga Tetap yang dibayarkan triwulan dimulai tanggal 2 Oktober 2025 ("Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I").

1. GENERAL (Continued)

c. The company's Bond Public Offering

In 1994, the Company issued Bonds I Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp 25,000,000 with an interest rate of 14.50% per annum. The maturity date of this bond was 8 June 1999.

In 1995, the Company issued Bonds II Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp 100,000,000 with an interest rate of 18.00% per annum. The maturity date of this bond was 1 March 2001.

In 2013, the Company issued Continuous Bonds I Duta Anggada Realty Phase I with a principal amount of Rp 250,000,000 with an interest rate of 12.25% per annum. The maturity date of this bond is 8 October 2018. On 23 August 2017, based on the results of the general meeting of bondholders on 27 July 2017, the Company made early settlement of the bonds payable.

In 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds I Phase I") with nominal value of Rp 204,325,000 and interest rate of 11.50% for 370 (three hundred and seventy) days, which were offered at nominal value. The maturity date of this bond was 19 February 2022.

In 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp 92,000,000 and interest rate of 11.50% for 370 days. The maturity date of this bond was 1 October 2022.

In 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds III Phase I") with nominal value of Rp 300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years. The maturity date of this bond is 18 July 2025.

On 2 July 2025, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 with Fixed Interest Rate paid on a quarterly basis commencing from October 2, 2025 ("Continuous Bonds IV Phase I").

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

**c. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan
(Lanjutan)**

Obligasi IV Duta Anggada Realty terdiri dari 2 seri sebagai berikut:

Seri A: Nilai nominal Rp 50.000.000.000 dengan suku bunga 9,90% per tahun dan berjangka waktu 370 hari sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2026).

Seri B: Nilai nominal Rp 250.000.000.000 suku bunga 10,50% per tahun dan berjangka waktu tiga (3) tahun sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2028).

d. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan, Audit Internal dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama (Independen)	:	Hadi Siswanto	:	President Commissioner (Independent)
Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	:	President Commissioner
Komisaris	:	Johanna Zakaria	:	Commissioner
Presiden Direktur	:	Ventje Chandraputra Suardana	:	President Director
Direktur	:	Randy Angkosubroto	:	Director
Direktur	:	Widyanto Taufiq	:	Director

Personil manajemen kunci Perusahaan adalah anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Susunan anggota Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Hadi Siswanto	:	Chief
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Anggota	:	Felix Farandi	:	Member
Sekretaris Perusahaan:		Aka Permata	:	Corporate Secretary

Perusahaan memberikan remunerasi kepada anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan berupa gaji dan tunjangan dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 10.103.508 dan Rp 15.744.991 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Grup") masing-masing mempekerjakan 266 dan 277 karyawan tetap (Tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

c. The company's Bond Public Offering (Continued)

Duta Anggada Realty issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds:

Series A: Nominal value of Rp 50,000,000,000 with a fixed coupon rate of 9,90% per annum, maturity term of 370 days since the issuance date (due date on 12 June 2026).

Series B: Nominal value of Rp 250,000,000,000 with a fixed coupon rate of 10.50% per annum, maturity term of three (3) years since the issuance date (due date on 2 July 2028).

d. Board of Commissioners and Directors, Audit Committee, Corporate Secretary, Internal Audit and Employees

The composition of the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

The key management personnel of the Company are the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

The composition of the Company's Audit Committee and Corporate Secretary of the Company as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

The Company provided remuneration to the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company in the form of salaries and other benefits totaling Rp 10,103,508 and Rp 15,744,991 for the years ended 31 December 2025 and 2024, respectively.

Employees

As at 31 December 2025 and 2024, the Company and subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group") employed 266 and 277 permanent employees, respectively (Unaudited).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan usaha/ Scope of business	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Mulai beroperasi komersial/ Commencement of commercial operations	Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination	
			2025 %	2024 %		2025 Rp	2024 Rp
Kepemilikan langsung/ Direct ownership							
PT Duta Buana Permai Development (DBDP)	Indonesia	Pengembang properti/ Property development	99,95%	99,95%	1993	2.107.453	2.107.909
PT Grahabakti Abadi (GBA)	Indonesia	Pengembang properti/ Property development	99,95%	99,95%	Belum beroperasi/ Not yet operating	11.264.382	11.264.382
PT Banten Energy International (BEI)	Indonesia	Pengembang properti/ Property development	99,99%	99,99%	Belum beroperasi/ Not yet operating	49.074.268	49.074.268
PT Duta Hotel Manajemen (DHM)	Indonesia	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,98%	99,98%	Belum beroperasi/ Not yet operating	731.000	731.000
PT Premiera Angganda (PA)	Indonesia	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,96%	99,96%	2018	81.379.437	85.867.420

DBDP

DBPD didirikan pada tanggal 24 Januari 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 tanggal 4 Juli 1983 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 74 tanggal 16 September 1983, Tambahan No. 848. Perusahaan memperoleh pengendalian atas DBPD pada tahun 1991.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DBPD yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 13 September 2013, pemegang saham DBPD menyetujui penjualan saham DBPD yang dimiliki oleh GBA sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Akta perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat keputusan No. AHU-AH.01.10-44305 tanggal 25 Oktober 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

GBA

GBA didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 berdasarkan Akta Notaris Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 tanggal 30 November 1988 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 3555 tanggal 24 April 1995, Tambahan No. 33. Perusahaan memperoleh pengendalian atas GBA pada tahun 1994.

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries

DBDP

DBPD was established on 24 January 1983 based on Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 dated 4 July 1983 and was published in State Gazette No. 74 dated 16 September 1983, Supplement No. 848. The Company has control over DBPD in 1991.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of DBPD which was notarized by Notarial Deed No. 27 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 13 September 2013, the shareholders of DBPD approved the sale of DPBD share capital owned by GBA of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This amendment has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Decree No. AHU-AH.01.10-44305 dated 25 October 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

GBA

GBA was established on 15 June 1988 based on Notarial Deed of Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 dated 30 November 1988 and was published in State Gazette No. 3555 dated 24 April 1995, Supplement No. 33. The Company has control over GBA in 1994.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak (Lanjutan)

GBA (Lanjutan)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa GBA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 25 tanggal 13 September 2013, pemegang saham GBA menyetujui penjualan saham GBA yang dimiliki oleh DBPD sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Akta perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-46166 tanggal 4 November 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

BEI

BEI didirikan pada tanggal 21 Februari 2011 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 69. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 30 September 2011 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 68671 tanggal 13 November 2012, Tambahan No. 91.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 dan 10 tanggal 8 November 2013, Perusahaan membeli 99,97% kepemilikan saham atau sebanyak 3.669 saham BEI dengan harga perolehan sebesar Rp 3.669.000. Perubahan pemegang saham BEI telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BEI yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 tanggal 8 November 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 28 Januari 2014, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 30 April 2014, BEI telah meningkatkan modal disetor menjadi sebesar Rp 23.500.000, sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp 23.499.000 atau 99,99%

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries (Continued)

GBA (Continued)

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of GBA which was notarized by Notarial Deed No. 25 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 13 September 2013, the shareholders of GBA approved the sale of GBA share capital owned by DBPD of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This amendment has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Decree No. AHU-AH.01.10-46166 dated 4 November 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

BEI

BEI was established on 21 February 2011 based on Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 69. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 dated 30 September 2011 and was published in State Gazette No. 68671 dated 13 November 2012, Supplement No. 91.

Based on Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 and 10 dated 8 November 2013, the Company acquired 99.97% share ownership or equal to 3,669 shares of BEI at purchase consideration Rp 3,669,000. Changes in BEI shareholders have been approved by shareholders in BEI Extraordinary General Meeting of Shareholders which was notarized by the Notarial Deed Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 dated 8 November 2013.

Based on Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 dated 28 January 2014, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 dated 30 April 2014, BEI has increased its share capital to Rp 23,500,000, thus the Company's ownership in BEI became Rp 23,499,000 or equal to 99.99%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak (Lanjutan)

BEI (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 59 tanggal 29 Desember 2015 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0006444 tanggal 26 Januari 2016, BEI telah meningkatkan modal disetor dari Rp 23.500.000 menjadi sebesar Rp 48.000.000 yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp 47.999.000 yang mewakili 99,99% kepemilikan di BEI.

DHM

Berdasarkan Akta Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 tanggal 11 Maret 2014, Perusahaan mendirikan DHM, yang bergerak dalam bidang pariwisata perhotelan. Pendirian DHM tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 18 Maret 2014. Kepemilikan Perusahaan di DHM adalah sejumlah 4.000 saham atau sebesar Rp 4.000.000 yang mewakili 99,98% kepemilikan di DHM.

PA

PA didirikan pada tanggal 21 Mei 2013 berdasarkan Akta Notaris Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 17 Juni 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016, Perusahaan membeli 80,00% kepemilikan saham atau sebanyak 2.000 saham PA yang dimiliki pihak ketiga dengan dengan harga perolehan sebesar Rp2.800.000. Perubahan pemegang saham PA telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016. Akta Notaris ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0028357 tanggal 3 Maret 2016.

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries (Continued)

BEI (Continued)

Based on Notarial Deed No. 59 dated 29 December 2015 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-AH.01.03-0006444 dated 26 January 2016, BEI has increased the share capital from Rp 23,500,000 to become Rp 48,000,000, which fully subscribed by the Company resulting in share ownership of the Company in BEI to become Rp 47,999,000 which represents 99.99% ownership in BEI.

DHM

Based on Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 dated 11 March 2014, the Company established DHM, which engaged in hospitality tourism. The establishment of DHM was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 dated 18 March 2014. The Company's ownership in DHM is 4,000 shares or equivalent to Rp 4,000,000 representing 99.98% of ownership in DHM.

PA

PA was established on 21 May 2013 based on Notarial Deed of Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. This Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 dated 17 June 2013.

Based on the Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 4 February 2016, the Company acquired 80.00% share ownership or representing 2,000 shares of PA which were owned by third parties with a purchase of consideration Rp 2,800,000. The changes of PA's shareholders has been approved by the shareholders in the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PA which was notarized by Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated 4 February 2016. This Notarial Deed has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0028357 dated 3 March 2016.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

e. Entitas anak (Lanjutan)

PA (Lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris No. 31 tanggal 14 Maret 2017 dari Vincent Sugeng Fajar, S.H. M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah melakukan pembelian tambahan 499 saham PA yang dimiliki oleh pihak ketiga dengan harga transaksi sebesar Rp 699.000. Setelah transaksi ini, kepemilikan Perusahaan di PA menjadi 99,96%.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Kebijakan akuntansi material yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian kecuali untuk penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang telah direvisi dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2025 baik secara prospektif maupun retrospektif adalah sebagai berikut:

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal dan peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua OJK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan 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 No. 201, "Penyajian Laporan Keuangan". Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

1. GENERAL (Continued)

e. Subsidiaries (Continued)

PA (Continued)

Based on Notarial Deed No. 31 dated 14 March 2017 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company acquired additional 499 shares of PA, which were owned by third party, with a purchase consideration of Rp 699,000. After this transaction, the Company's ownership in PA became 99.96%.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

The following are the material accounting policies that were applied consistently in the preparation of the consolidated financial statements except for the adoption of revised and new Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretations of Financial Accounting Standards (IFAS) which became effective since 1 January 2025 either on prospective or retrospective basis:

a. Basis of 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 of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("IFAS") issued by the Financial Accounting Board of the Indonesian Institute of Accountants and Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and Capital Market regulatory and the related Financial Services Authority's ("OJK") regulation, particularly Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP-347/BL/2012 dated 25 June 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures 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 SFAS No. 201, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements, except the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands 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 (*direct method*) dengan mengklasifikasikan arus kas sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali dinyatakan secara khusus, disajikan dalam mata uang Rupiah.

Standar dan interpretasi yang berlaku efektif pada tahun 2025

Penerapan dari amandemen dan penyesuaian standar akuntansi dan interpretasi standar akuntansi baru berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2025, tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 117: "Kontrak Asuransi";
- Amandemen PSAK No. 117: "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 117 dan PSAK No. 109 – Informasi Komparatif".

Belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2025

Standar berikut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2026:

- Amandemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107 "Instrumen Keuangan: Pengungkapan";
- PSAK No. 338 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

Standar berikut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2027:

- PSAK No. 118, "Penyajian dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan" yang akan menggantikan PSAK 201: "Penyajian Laporan Keuangan".

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan amandemen standar tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**a. Basis of Preparation of the Consolidated
Financial Statements (Continued)**

The consolidated statements of cash flows were prepared using the direct method and present the sources and uses of cash and cash equivalents according to operating, investing and financing activities.

Figures in the consolidated financial statements are expressed in Indonesian Rupiah, unless otherwise stated.

Standards and interpretations which become effective in 2025

The adoption of the following amendments and revised accounting standards and new interpretation of the accounting standard, which are effective from 1 January 2025, did not result in substantial changes to the Group accounting policies and had no material effect on the amounts reported on the consolidated financial statements are as follows:

- SFAS No. 117: "Insurance Contracts";
- Amendment of SFAS No. 117: "Insurance Contracts regarding Initial Application of SFAS No. 117 and SFAS No. 109 – Comparative Information".

Not effective for the year beginning as at 1 January 2025

The following standards will be effective on 1 January 2026:

- Amendment of SFAS No.109, "Financial Instruments" and SFAS No. "Financial Instruments: Disclosures";
- SFAS No. 338 "Business Combination of Entities Under Common Control".

The following standards will be effective on 1 January 2027:

- SFAS No. 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements" Which will replace SFAS 201: "Presentation in Financial Statements".

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and amended standards and interpretation to the Group's consolidated financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

b. Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan aset dan liabilitas pada akhir periode pelaporan dan hasil usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut dari Grup dan entitas di mana Grup memiliki kemampuan untuk mengendalikan entitas tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kepentingan non-pengendali atas jumlah laba rugi komprehensif entitas anak diidentifikasi sesuai proporsinya dan disajikan sebagai bagian dari jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kepentingan non-pengendali atas aset neto entitas anak diidentifikasi pada tanggal kombinasi bisnis yang selanjutnya disesuaikan dengan proporsi atas perubahan ekuitas entitas anak dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Bila pengendalian atas suatu entitas diperoleh dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal pengendalian dimulai. Bila pengendalian berakhir dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk bagian tahun dimana pengendalian masih berlangsung.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

b. Principle of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate assets and liabilities at the end of the reporting period and results of operations for the years then ended of the Group and entities in which the Group has the ability to control the entities, both directly or indirectly.

Non-controlling interests in the total comprehensive income of subsidiary is identified at its portion and presented as a part of total attributable comprehensive income in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Non-controlling interests in the net assets of subsidiary is identified at the date of business combination afterwards adjusted by proportion of changes in equity of subsidiary and presented as a part of equity in the consolidated statement of financial position.

Where control of an entity is obtained during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date on which control commences. Where control ceases during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the part of the year during which control existed.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

b. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang dipakai dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian dalam semua hal yang material telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak, kecuali dinyatakan lain.

Seluruh transaksi dan saldo yang material antara perusahaan-perusahaan yang dikonsolidasikan telah dieliminasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Goodwill merupakan selisih lebih yang tidak teridentifikasi antara jumlah harga perolehan investasi dengan proporsi nilai wajar aset bersih entitas anak pada tanggal akuisisi. *Goodwill* tidak diamortisasi dan dilakukan uji penurunan nilai setiap tahun.

Kepentingan non-pengendali merupakan proporsi atas hasil usaha dan aset bersih entitas anak yang tidak diatribusikan pada Grup.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Bagian Perusahaan atas transaksi ekuitas entitas anak disajikan sebagai "komponen ekuitas lainnya" dalam bagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

c. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode akuisisi di tanggal akuisisi, tanggal dimana pengendalian dialihkan ke Perusahaan. Pengendalian adalah kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitas entitas tersebut. Dalam menilai pengendalian, Grup mempertimbangkan hak suara potensial yang sekarang dapat dilaksanakan.

Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali dari pihak yang diakuisisi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

b. Principle of Consolidation (Continued)

The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements in all material respects have been consistently applied by the subsidiary, unless otherwise stated.

All material transactions and balances between consolidated companies have been eliminated in preparing the consolidated financial statements.

Goodwill represents unidentified excess of total investment cost over the proportionate underlying fair value of the acquired subsidiary's net assets at the acquisition date. Goodwill is not amortised and tested for impairment annually.

Non-controlling interests represent the proportion of the results and net assets of subsidiary not attributable to the Group.

Changes in a parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognized in profit or loss.

The Company's portion of equity transactions of subsidiary is presented as "other equity component" under the equity section of the consolidated statement of financial position.

c. Business Combinations

Business combinations, except business combination among entities under common control are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date, the date when control is transferred to the Company. Control is the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities. In assessing control, the Group takes into consideration potential voting rights that are currently exercisable.

The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value and the amount of any non-controlling interests in the acquiree.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

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

c. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur kepentingan non-pengendali dari entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendali atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung ke laba rugi dan disertakan dalam beban usaha.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Hal ini termasuk pengelompokan derivatif melekat dalam kontrak utama oleh pihak yang diakuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Imbalan kontijensi yang dialihkan ke pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontijensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui sebagai laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontijensi tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Business Combinations (Continued)

For each business combination, the acquirer measures the non-controlling interests in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are charged to profit and loss and included in operating expenses.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date. This includes the separation of embedded derivatives in host contracts by the acquiree.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the acquirer recognizes the resulting gains or losses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Any contingent consideration to be transferred to the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration which is deemed to be an asset or liability, will be recognized, either in profit or loss or as other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it is not remeasured until it is finally settled within equity.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

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

c. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

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

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup mempunyai transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 224, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

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

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas mencakup kas, kas pada bank dan deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

Kas dan setara kas diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Lihat Catatan 2g untuk kebijakan akuntansi atas aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

f. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain yang mempunyai jangka waktu pembayaran yang tetap dan yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif diklasifikasikan sebagai "aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi". Lihat Catatan 2g untuk kebijakan akuntansi atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali untuk piutang jangka pendek di mana pengakuan bunga tidak material.

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan sebesar jumlah kotor dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai. Grup menetapkan cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan penelaahan atas status masing-masing akun piutang pada akhir tahun, jika ada.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Business Combinations (Continued)

Where *goodwill* forms part of a CGU and part of the operation within that CGU is disposed of, the *goodwill* associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. *Goodwill* disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

d. Related Party Transaction

The Group has transactions with related parties as defined under SFAS No. 224, "Related Party Disclosures".

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

e. Cash and Cash Equivalents

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

Cash and cash equivalents are classified as a financial asset measured at amortized cost. See Note 2g for the accounting policy of financial asset measured at amortized cost.

f. Account and Other Receivables

Account and other receivables which are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as "financial assets measured at amortized cost". See Note 2g for accounting policies of financial assets carried at amortized cost. Interest is recognized using the effective interest rate method, except for short-term receivables whereby the recognition is immaterial.

Account and other receivables are stated at gross less allowance for impairment losses. The Group provides allowance for impairment losses based on the review of the status of the individual receivable accounts at the end of year, if any.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari pinjaman bank, utang usaha, utang lain-lain, utang dividen, beban yang masih harus dibayar, uang jaminan penyewa, utang pembiayaan konsumen, beban bunga pinjaman yang ditanggung dan utang obligasi jangka panjang.

(i) Klasifikasi

Aset keuangan dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut dan tidak ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL):

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Suatu instrumen utang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI), hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut dan tidak ditetapkan sebagai FVTPL:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuan tercapai dengan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata dari jumlah pokok terutang.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other non-current financial assets.

The Group's financial liabilities consist of bank loan, trade payables, other payables, dividend payable, accrued expenses, tenant deposits, consumer financing payable, deferred loan interest and long-term bonds payable.

(i) Classification

A financial asset is measured at amortized cost only if it meets both of the following conditions and is not designed as at Fair Value Through Profit & Loss (FVTPL):

- The financial asset is held within a business model whose objective is to hold the asset to collect contractual cash flows; and
- Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount of outstanding.

A debt instrument is measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVOCI) only if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- The financial assets is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
- Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payment of principal and interest on the principal amount outstanding.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(i) Klasifikasi (Lanjutan)

Seluruh aset keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi atau aset keuangan yang diukur pada *FVOCI* sebagaimana ketentuan diatas diukur dengan *FVTPL*.

Aset keuangan tidak direklasifikasi setelah pengakuan awal, kecuali pada periode setelah Grup mengubah model bisnisnya untuk mengelola aset keuangan.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan ke dalam kategori sebagai berikut pada saat pengakuan awal:

- i. Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang memiliki 2 (dua) sub-klasifikasi, yaitu liabilitas keuangan yang ditetapkan demikian pada saat pengakuan awal dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan;
- ii. Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

(ii) Pengakuan dan pengukuran awal

Semua aset atau liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal diukur sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dimana biaya transaksi diakui langsung dalam laba rugi.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang lazim (*regular*), diakui pada tanggal perdagangan dimana Grup memiliki komitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Semua aset dan liabilitas keuangan lainnya pada awalnya diakui pada tanggal perdagangan dimana Grup menjadi suatu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(i) Classification (Continued)

All financial assets not classified as measured at amortized cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition, except in the period after the Group changes its business model for managing financial assets.

Financial liabilities are classified into the following categories at initial recognition:

- i. Fair value through profit of loss, which has 2 (two) sub-classifications, i.e financial liabilities designated as such upon initial recognition and financial liabilities classified as held for trading;*
- ii. Financial liabilities measured at amortized cost.*

(ii) Recognition and initial measurement

All financial assets or liabilities are measured initially at their fair value plus transaction costs, except for financial assets and financial liabilities measured at fair value through profit or loss, transaction costs are recognized directly in profit or loss.

Regular way purchases and sales of financial assets are recognized on the account date at which the Group commits to purchase or sell those assets.

All other financial assets and liabilities are initially recognized on the account date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(iii) Penghentian pengakuan

Biaya transaksi hanya meliputi biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk perolehan suatu aset keuangan atau penerbitan suatu liabilitas keuangan dan merupakan biaya tambahan yang tidak akan terjadi apabila instrumen keuangan tersebut tidak diperoleh atau diterbitkan. Untuk aset keuangan, biaya transaksi ditambahkan pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan aset, sedangkan untuk liabilitas keuangan, biaya transaksi dikurangkan dari jumlah liabilitas yang diakui pada awal pengakuan liabilitas.

Biaya transaksi tersebut diamortisasi selama umur instrumen berdasarkan metode suku bunga efektif dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan bunga untuk biaya transaksi sehubungan dengan aset keuangan atau sebagai bagian dari beban bunga untuk biaya transaksi sehubungan dengan liabilitas keuangan.

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluwarsa atau pada saat Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi dimana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan. Setiap hak atau kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dibatalkan atau kadaluwarsa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(iii) Derecognition

Transaction costs include only those costs that are directly attributable to the acquisition of a financial asset or issuance of a financial liability and are incremental costs that would not have been incurred if the financial instruments had not been acquired or issued. In the case of financial assets, transaction costs are added to the amount recognized initially, while for financial liabilities, transaction costs are deducted from the amount of liability recognized initially.

Such transaction costs are amortized over the terms of the instruments based on the effective interest method and are recorded as part of interest income for transaction costs related to financial assets or interest expenses for transaction costs related to financial liabilities.

The Group derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or when the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. Any interest in transferred financial assets that is created or retained by the Group is recognized as a separate asset or liability.

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are cancelled or expired.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(iii) Penghentian pengakuan (Lanjutan)

Dalam transaksi dimana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan kewajiban yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas. Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan berkelanjutan Grup yang ditentukan dengan seberapa jauh Grup terekspos terhadap perubahan nilai aset yang ditransfer.

Grup menghapusbukkan aset keuangan dan cadangan kerugian penurunan nilai terkait pada saat Grup menentukan bahwa aset keuangan tersebut tidak dapat ditagih. Keputusan ini diambil setelah Grup melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aset keuangan tersebut serta mempertimbangkan informasi seperti telah terjadinya perubahan signifikan pada posisi keuangan debitur/penerbit aset keuangan debitur/penerbit aset keuangan tidak lagi dapat melunasi kewajibannya atau hasil penjualan agunan tidak akan cukup untuk melunasi seluruh eksposur yang diberikan.

(iv) Saling hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(iii) Derecognition (Continued)

In transaction in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of a financial asset, the Group derecognizes the asset if it does not retain control over the asset. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate. In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the asset to the extent of its continuing involvement, determined by the extent to which it is exposed to changes in the value of the transferred asset.

The Group writes off financial assets and any related allowance for impairment losses when the Group determines that those financial assets are uncollectible. The decision is reached after Group had undertaken various efforts to obtain back the financial asset as well as considering information such as the occurrence of significant changes in the financial position of borrower/financial asset issuer such that the borrower/financial asset issuer can no longer pay the obligation or that proceeds from collateral will not be sufficient to pay back the entire exposure.

(iv) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are set off and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position when, and only when, the Group has a legally enforceable right to set off the amounts and intends either to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

Income and expenses are presented on a net basis only when permitted by accounting standards.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(v) Pengukuran biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan adalah jumlah aset atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal, dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan untuk aset keuangan disesuaikan dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian. Nilai tercatat bruto aset keuangan merupakan biaya perolehan diamortisasi aset keuangan sebelum disesuaikan dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian.

Tingkat suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan atau liabilitas keuangan (atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat), atas nilai tercatat bruto aset keuangan (ketika aset tidak mengalami penurunan nilai) atau pada biaya perolehan diamortisasi untuk liabilitas keuangan. Pada saat menghitung tingkat suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas di masa datang dengan mempertimbangkan seluruh ketentuan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut (antara lain opsi pelunasan dipercepat), namun tidak mempertimbangkan kerugian kredit di masa mendatang. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan menggunakan arus kas di masa datang termasuk (KKE).

Perhitungan suku bunga efektif mencakup biaya transaksi dan seluruh provisi yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(v) Amortized cost measurement

The amortized cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial asset or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between the initial amount recognized and the maturity amount, and adjusted for any expected credit loss allowance. The gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any expected credit loss allowance.

The effective interest rate is the rate that exactly discounts the estimated future cash flows through the expected life of the financial asset or financial liability (or, where appropriate, a shorter period), to the gross carrying amount of the financial asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortized cost of the financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates future cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example prepayment options), but does not consider any future credit losses. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit-adjusted effective interest rate is calculated using estimated future cash flows including Expected Credit Loss (ECL).

The calculation of the effective interest rate includes transaction costs and all fees paid or received that are an integral part of the effective interest rate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(vi) Pengukuran nilai wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur (*orderly transaction*) antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan dimana Grup memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika transaksi atas aset dan liabilitas terjadi dengan frekuensi dan volume yang memadai untuk menyediakan informasi penentuan harga secara berkelanjutan.

Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif, Grup menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi dan relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian yang dipilih menggabungkan semua faktor yang diperhitungkan oleh pelaku pasar dalam penentuan harga transaksi.

Bukti terbaik atas nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal adalah harga transaksi, yaitu nilai wajar dari pembayaran yang diberikan atau diterima. Jika Grup menetapkan bahwa nilai wajar pada pengakuan awal berbeda dengan harga transaksi dan nilai wajar tidak dapat dibuktikan dengan harga kuotasian di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik atau berdasarkan teknik penilaian yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi, maka nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal disesuaikan untuk menanggulangi perbedaan antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi. Setelah pengakuan awal, perbedaan tersebut diakui dalam laba rugi berdasarkan umur dari instrumen tersebut namun tidak lebih lambat dari saat penilaian tersebut didukung sepenuhnya oleh data pasar yang dapat diobservasi atau saat transaksi ditutup.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(vi) Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Group has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.

When available, the Group measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. A market is regarded as active if transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

If there is no quoted price in an active market, then the Group uses valuation techniques that maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction.

The best evidence of the fair value of a financial instrument at initial recognition is normally the transaction price, i.e., the fair value of the consideration given or received. If the Group determines that the fair value at initial recognition differs from the transaction price and the fair value is evidenced neither by a quoted price in an active market for an identical asset or liability nor based on a valuation technique that uses only data from observable markets, then the financial instrument is initially measured at fair value, adjusted to defer the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequently, that difference is recognized in profit or loss on an appropriate basis over the life of the instrument but no later than when the valuation is wholly supported by observable market data or the transaction is closed out.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(vi) Pengukuran nilai wajar (Lanjutan)

Jika aset atau liabilitas yang diukur pada nilai wajar memiliki harga penawaran dan harga permintaan, maka Grup mengukur aset dan posisi *long* berdasarkan harga penawaran dan mengukur liabilitas dan posisi *short* berdasarkan harga permintaan.

Portofolio aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar, yang terekspos risiko pasar dan risiko kredit yang dikelola oleh Grup berdasarkan eksposur netonya baik terhadap risiko pasar ataupun risiko kredit diukur berdasarkan harga yang akan diterima untuk menjual posisi *net long* (atau dibayar untuk mengalihkan posisi *net short*) untuk eksposur risiko tertentu. Penyesuaian pada level portofolio tersebut dialokasikan pada aset dan liabilitas individual berdasarkan penyesuaian risiko relatif dari masing-masing instrumen individual di dalam portofolio.

h. Persediaan

Persediaan diakui sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan ditentukan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*), yang meliputi seluruh biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai ke lokasi dan kondisinya saat ini.

Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen dan gedung perkantoran, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Cadangan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi persediaan pada tanggal pelaporan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

g. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(vi) Fair value measurement (Continued)

If an asset or a liability measured at fair value has a bid price and an ask price, then the Group measures assets and long positions at a bid price and liabilities and short positions at an ask prices.

Portfolios of financial assets and financial liabilities measured at fair value, that are exposed to market risk and credit risk that are managed by the Group on the basis of the net exposure to either market or credit risk, are measured on the basis of a price that would be received to sell a net long position (or paid to transfer a net short position) for a particular risk exposure. Those portfolio-level adjustments are allocated to the individual assets and liabilities on the basis of the relative risk adjustment of each of the individual instruments in the portfolio.

h. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined based on weighted average method, which comprises all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventory to its present location and condition.

The cost of inventories comprises the accumulated costs incurred in relation to the construction of apartments and office building projects, including the cost of land and borrowing costs that are directly attributable to the construction. The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure, is allocated using saleable area.

Allowance for obsolescence of inventories is provided based on a review of the condition of inventories at each reporting dates.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

i. Properti Investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai bagian dari beban tanggungan dalam "Aset lancar dan tidak lancar lain-lain, neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, dimana Grup memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

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

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

i. Investment Properties

Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met and excludes the daily expenses on their usage.

The legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights (Hak Guna Usaha or "HGU"), Building Usage Right (Hak Guna Bangunan or "HGB") and Usage Rights (Hak Pakai or "HP") when the land is initially acquired are recognized as part of the cost of the land and not amortized. Meanwhile, the extension or the legal renewal costs of land rights are recognized as part of deferred charges account in "Other current and non-current assets, net" in the consolidated statement of financial position and are amortized over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.

Costs associated with the construction of buildings on plots of land owned by third parties, whereby the Group has the right to operate such buildings over a period of 20 (twenty) to 30 (thirty) years, are capitalized to the cost.

Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Building which represent building under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer agreements.

Land is stated at cost and not depreciated.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

i. Properti Investasi (Lanjutan)

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

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

Pemindahan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

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

j. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 216, "Aset Tetap".

Grup menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

i. Investment Properties (Continued)

Investment properties should be derecognized on disposal or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its use or disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are credited or charged to profit or loss in the year the asset is derecognized.

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

Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.

For transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group shall record the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

j. Fixed Assets

The Group applies SFAS No. 216, "Fixed Assets".

The Group uses the cost model for its fixed assets measurement.

Fixed assets are stated at cost, excluding day-to-day servicing, less accumulated depreciation and any impairment value, if any.

The initial cost of fixed assets consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the fixed assets to its working condition and location for its intended use.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Penyusutan bangunan dihitung berdasarkan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun.

Penyusutan dihitung berdasarkan metode saldo menurun ganda (*double declining method*) selama masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

Jenis Aset Tetap	Tarif/ Rates	Type of Fixed Assets
Peralatan proyek	12,50% - 50%	<i>Utility equipments</i>
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	25% - 50%	<i>Office and hotel furnitures and fixtures</i>
Kendaraan	25% - 50%	<i>Transportation equipment</i>

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya (*derecognized*) pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Aset tetap yang dijual atau dilepaskan, dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutan serta akumulasi penurunan nilai yang terkait dengan aset tetap tersebut. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap ditentukan sebesar perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan, jika ada, dengan jumlah tercatat dari aset tetap tersebut, diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

j. Fixed Assets (Continued)

Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to profit or loss when such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures result in an increase in the expected future economic benefits beyond its original standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of fixed assets.

Depreciation of buildings is computed on a straight-line basis over the useful lives 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Depreciation of buildings is computed on a double declining method basis over the fixed assets's useful lives as follows:

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. When assets are sold or retired, the cost and related accumulated depreciation and any impairment loss are removed from the accounts. Any gains or loss arising from derecognition of fixed assets calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the item is derecognized.

The asset's residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Grup menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK No. 116, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK No. 216 "Aset tetap".

k. Tanah untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang sedang dalam pembangunan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

l. Sewa

Grup menerapkan PSAK No. 116. Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

PSAK No. 116 menerapkan persyaratan baru atau amandemen sehubungan dengan akuntansi sewa. Standar ini memperkenalkan perubahan signifikan untuk akuntansi lessee dengan menghapus perbedaan antara sewa operasi dan pembiayaan, serta mensyaratkan pengakuan aset hak guna dan pengakuan liabilitas sewa pada saat dimulainya sewa untuk seluruh sewa, kecuali:

- Sewa dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan dan tidak terdapat opsi beli;
- Sewa atas aset dengan nilai rendah.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

j. Fixed Assets (Continued)

The Group analyzes the facts and circumstances for each type of landrights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the landrights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under SFAS No. 116, "Lease". If landrights substantially similar to land purchases, the Group applies SFAS No. 216 "Fixed Asset".

k. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition cost of land. The cost of land will be transferred to land and building under construction when the land is ready for development.

l. Lease

The Group has applied SFAS No. 116. At the inception of a contract, the Group assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

SFAS No. 116 introduces new or amended requirements with respect to lease accounting. This standard introduces significant changes to lessee accounting by removing the distinction between operating and finance lease, and requiring the recognition of a right-of-use asset and a lease liability at commencement for all leases, except for:

- Leases with a term of less or equal to 12 months and there is no call option;
- Leases of low value assets.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

I. Sewa (Lanjutan)

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi, Grup harus menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal inisiasi atau pada penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen non-sewa. Namun, untuk sewa penunjang dimana Grup bertindak sebagai penyewa, Grup memutuskan untuk tidak memisahkan komponen non-sewa dan mencatat komponen sewa dan non-sewa tersebut sebagai satu komponen sewa.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa. Aset hak guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

Aset hak guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

I. Lease (Continued)

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assess whether:

- The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined and:
 1. The Group has the right to operate the asset;
 2. The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.

At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components. However, for the leases of improvements in which the Group is a lessee, the Group has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, less any lease incentives received.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

I. Sewa (Lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laporan laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Grup menyajikan aset hak guna sebagai bagian dari "Aset hak guna" dan "Liabilitas sewa" di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

I. Lease (Continued)

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Generally, the Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

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

- *fixed payments, including in-substance fixed payments less any lease incentive receivable;*
- *variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;*
- *amounts expected to be payable under a residual value guarantee;*
- *the exercise price under a purchase option that the Group is reasonably certain to exercise; and*
- *penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.*

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Group presents right-of-use assets as part of "Right-of-use assets" and "Lease liabilities" in the consolidated statement of financial position.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

I. Sewa (Lanjutan)

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laporan laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan perjanjian sewa, atau perjanjian yang mengandung sewa, didasarkan atas substansi perjanjian pada tanggal awal sewa dan apakah pemenuhan perjanjian tergantung pada penggunaan suatu aset dan perjanjian tersebut memberikan suatu hak untuk menggunakan aset tersebut. Sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

I. Lease (Continued)

Lease modification

The Group account for a lease modification as a separate lease if:

- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
- the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the standalone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- remeasure and allocate the consideration in the modified contract;
- determine the lease term of the modified lease;
- remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- decrease the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- make a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.

The determination of whether an arrangement is, or contains, a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and whether the fulfillment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset. Lease that transfers substantially to the lessee all the risks and rewards incidental to ownership of the leased item is classified as finance lease.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

I. Sewa (Lanjutan)

Dalam sewa pembiayaan, dari sudut pandang Grup sebagai lessee, Grup mengakui aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada awal masa sewa, sebesar nilai wajar aset sewaan, atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas sewa. Beban keuangan dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa, sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas yang tersisa. Beban keuangan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset sewaan yang dimiliki oleh Grup dengan dasar sewa pembiayaan disusutkan konsisten dengan metode yang sama yang digunakan untuk aset yang dimiliki sendiri, atau disusutkan secara penuh selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaat aset sewaan, jika tidak ada kepastian yang memadai bahwa Grup akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa.

Suatu sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

m. Penurunan Nilai dari Aset Non-Keuangan (selain Properti Investasi Dicatat Pada Nilai Wajar dan Aset Pajak Tangguhan)

Grup menilai pada tiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada aset. Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, atau ketika penilaian penurunan nilai bagi aset secara tahunan disyaratkan, Grup membuat estimasi nilai terpulihkan aset.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

I. Lease (Continued)

Under a finance lease, from the perspective of the Group as a lessee, the Group recognizes an asset and liability in the consolidated statement of financial position at the commencement of the lease term at an amount equal to the fair value of the leased assets or, if lower, the present value of the minimum lease payments. Minimum lease payments are apportioned between the finance charges and the reduction of the outstanding liability. The finance charges are allocated to each period during the lease term so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Leased asset held by the Group under a finance lease is depreciated consistently using the same method used with that for depreciable assets that are directly owned, or is fully depreciated over the shorter of the lease term and its useful life, if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term.

Leases which do not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as operating leases. Operating lease payments are recognized as an expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on a straight-line basis over the lease term.

m. Impairment of Non-Financial Assets (excluding Investment Property Carried at Fair Value and Deferred Tax Assets)

The Group assesses at each reporting date whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment assessment for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**m. Penurunan Nilai dari Aset Non-Kuangan (selain
Properti Investasi Dicatat Pada Nilai Wajar dan
Aset Pajak Tangguhan) (Lanjutan)**

Suatu nilai terpulihkan aset lebih tinggi dibandingkan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual aset atau unit penghasil kas dan nilai pakainya dan ditentukan sebagai suatu aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain. Di dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas yang diharapkan diperoleh dari aset didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan suku bunga diskon sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu uang dan risiko spesifik aset. Di dalam menilai nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, dibutuhkan model penilaian yang tepat.

Ketika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat sebesar nilai terpulihkannya. Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Suatu penilaian dilakukan pada setiap tanggal pelaporan sebagaimana apabila terdapat segala indikasi bahwa kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya sudah tidak ada lagi atau mengalami penurunan. Suatu kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya, dibalikkan nilainya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengakuan terakhir kerugian penurunan nilai. Apabila demikian kondisinya, nilai tercatat aset meningkat pada jumlah terpulihkannya. Kenaikan tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan, penyusutan bersih, tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya. Pembalikan nilai tersebut diakui di dalam laba rugi.

n. Pinjaman

Pinjaman merupakan dana yang diterima dari bank atau entitas lain dengan kewajiban pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan perjanjian pinjaman.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Biaya tambahan yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan pinjaman dikurangkan dari jumlah pinjaman yang diterima. Lihat Catatan 2g untuk kebijakan akuntansi atas liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**m. Impairment of Non-Financial Assets (excluding
Investment Property Carried at Fair Value and
Deferred Tax Assets) (Continued)**

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets. In assessing value in use, the estimated future cash flows expected to be generated by the asset are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In assessing fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

An assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. A previously recognized impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increase cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized previously. Such reversal is recognized in profit or loss.

n. Borrowings

Borrowings represent funds received from banks or other entities with repayment obligations in accordance with the terms of the agreement.

Borrowings are classified as financial liabilities carried at amortized cost. Additional costs that are directly attributable to the acquisition of loans are deducted from total borrowings. See Note 2g for the accounting policy on financial liabilities carried at amortized cost.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

o. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi.

Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

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

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

p. Penjabaran Mata Uang Asing

Grup menerapkan PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Asing", yang menggambarkan bagaimana memasukkan transaksi mata uang asing dan kegiatan usaha luar negeri dalam laporan keuangan entitas dan menjabarkan laporan keuangan ke dalam mata uang penyajian.

Grup mempertimbangkan indikator utama dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang fungsionalnya. Jika ada indikator yang tercampur dan mata uang fungsional tidak jelas, manajemen menggunakan penilaian untuk menentukan mata uang fungsional yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasarinya.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup dan mata uang penyajian Grup. Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam rupiah berdasarkan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode yang bersangkutan. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

o. Borrowings Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred.

Borrowing cost consist of interests and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

p. Foreign Currency Translation

The Group applied SFAS No. 221, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates", which describes how to include foreign currency transactions and foreign operations in the financial statements of an entity and translate financial statements into a presentation currency.

The Group considers the primary indicators and other indicators in determining its functional currency. If indicators are mixed and the functional currency is not obvious, management uses its judgments to determine the functional currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the Group's functional currency and the Group's presentation currency. Transactions involving foreign currencies are recorded in Rupiah at the middle rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the consolidated statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect average buying and selling rate of exchange quoted by Bank of Indonesia at the closing of the last banking day of the period. The resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

p. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan mata uang asing ke dalam Rupiah adalah sebagai berikut (Rupiah penuh):

	2025
Dolar Amerika Serikat (USD 1)	16.782

q. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa 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. 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 diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif pada setiap barang atau jasa yang berbeda yang dijanjikan di dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (Ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

p. Foreign Currency Translation (Continued)

The exchange rates used to translate foreign currencies against the Rupiah are as follows (amounts in full Rupiah):

	2024	
Dolar Amerika Serikat (USD 1)	16.162	<i>United States Dollar (1 USD)</i>

q. Share Issuance Cost

Share issuance costs are presented as deduction of additional paid-in capital and are not amortized.

r. Revenues and Expenses Recognition

The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. *Identify contract(s) with a customer.*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise 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 customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring 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 service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin*
5. *Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or service).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Grup bergerak dalam bisnis penjualan unit strata, pendapatan dari sewa, jasa pemeliharaan dan hotel. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa Grup merupakan prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena memiliki kontrol transfer barang atau jasa kepada pelanggan.

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

Pendapatan dari sewa dan jasa pemeliharaan diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa. Sewa dan jasa pemeliharaan diterima dimuka disajikan sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari hunian kamar hotel diakui pada periode terhuninya. Pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan. Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Beban diakui pada saat terjadinya berdasarkan metode akrual.

s. Pajak Penghasilan

Pajak Final

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak final dipisahkan menjadi pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10% sesuai dengan Undang-undang Perpajakan di Indonesia.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212: Pajak Penghasilan.

Pajak Kini

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

r. Revenues and Expenses Recognition (Continued)

The Group is in the business of selling strata title units, rental income, service fees and hotel. Revenue from contracts with customers reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Revenue from strata title units sold from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Down payment from customers recognized as contract liabilities.

Rental and service income are recognized as income over the period of rental and service income. Rent and service income received in advance are presented as contract liabilities.

Revenue from hotel room occupancy is recognized on the basis of the period of occupancy. Revenue from other hotel services is recognized when the services are rendered or the goods are delivered to the customer. Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Expenses are recognized when incurred on an accrual basis.

s. Income Tax

Final Tax

Tax expense on revenue subject to final tax is separated into a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Based on Government Regulation No. 5 dated 23 March 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10% under the Taxation Laws of Indonesia.

Final tax is scoped out from PSAK 212: Income Tax.

Current Tax

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

s. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak Kini (Lanjutan)

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

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Pajak Penghasilan - Kini" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Pajak Penghasilan - Kini".

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

Pajak Tangguhan

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

s. Income Tax (Continued)

Current Tax (Continued)

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

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of "Income Tax - Current" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/ penalty, if any, as part of "Income Tax - Current".

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

Deferred Tax

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

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

s. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

t. Liabilitas Imbalan Kerja

Liabilitas imbalan kerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 ("PP 35/2021") yang merupakan salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 ("UU 11/2020") dan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU No. 13/2003").

Kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan pada penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- ketika program amendemen atau kurtailmen terjadi; dan
- ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (kurtailmen) tidak rutin; dan
- Beban atau penghasilan bunga neto.

u. Rugi Bersih per Saham Dasar

Sesuai dengan PSAK No. 233 mengenai "Laba per Saham", laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

s. Income Tax (Continued)

Deferred Tax (Continued)

Deferred tax assets and liabilities are offset in the consolidated statements of financial position, except if they are for different legal entities, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

t. Employment Benefit Liabilities

Employment benefit liabilities such as retirement, severance and service payments are calculated based on Government Regulation No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") which is one of the implementing provisions of Job Creation Law No. 11 Year 2020 ("UU 11/2020") and Manpower Law No. 13/2003 ("Law No. 13/2003").

The defined benefit obligation is calculated using the Projected Unit Credit method.

Remeasurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- *the date of the plan amendment or curtailment; and*
- *the date the Group recognizes related restructuring costs.*

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

- *Service costs comprising current service costs, past-service costs, gains and losses on curtailments and non-routine settlements; and*
- *Net interest expense or income.*

u. Basic Loss per Share

According to SFAS No. 233, "Earnings per Share", basic earnings per share is computed by dividing net income (loss) for the year by the weighted average number of shares outstanding during the year.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

u. Rugi Bersih per Saham Dasar (Lanjutan)

Jika total saham biasa atau instrumen berpotensi saham biasa yang beredar meningkat sebagai akibat dari kapitalisasi, penerbitan saham bonus atau pemecahan saham atau menurun sebagai akibat dari penggabungan saham, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode yang disajikan disesuaikan secara retrospektif.

v. Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor merupakan selisih antara harga penawaran dengan nilai nominal saham, setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham tersebut dan penambahan modal disetor lain sehubungan dengan program pengampunan pajak.

w. Informasi Segmen

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

x. Biaya Emisi Obligasi

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan obligasi ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif selama jangka waktu obligasi.

Saldo biaya emisi obligasi ditangguhkan dicatat sebagai pengurang terhadap saldo utang obligasi.

y. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

u. Basic Loss per Share (Continued)

If the number of ordinary shares or potential ordinary shares outstanding increases as a result of capitalization, issuance of bonus shares or stock splits, or decreases as a result of a merger of shares, the calculation of basic or diluted earnings per share for all periods is adjusted retrospectively.

v. Additional Paid-In Capital

Additional paid-in capital represents the difference between the offering price and the par value of share capital, net of share issuance costs and additional paid-in capital in relation with tax amnesty program.

w. Segment Information

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment) or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those in other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intragroup balances and intra-group transactions are eliminated as part of the consolidation process.

x. Bonds Issuance Costs

Costs incurred in connection with the issuance of bonds are deferred and amortized using the effective interest rate method over the term of the bonds.

The balance of deferred bonds issuance costs is presented as a deduction from the outstanding bond.

y. Contingencies

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

y. Kontinjensi (Lanjutan)

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

z. Peristiwa setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuai) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuai, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, mengharuskan manajemen membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi aset, liabilitas, komitmen dan kontinjensi yang dilaporkan. Karena adanya unsur ketidakpastian melekat dalam melakukan estimasi sehingga dapat menyebabkan jumlah sesungguhnya yang dilaporkan pada periode yang akan datang berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

y. Contingencies (Continued)

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

z. 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 the consolidated financial statements when material.

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions

The preparation of the Group's consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, commitments and contingent liabilities which are reported. Due to inherent uncertainty in the estimates thus can lead to actual results reported in future periods differ from those estimates.

(a) Significant accounting estimates and assumptions

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)**

**(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang
signifikan (Lanjutan)**

**Uji penurunan nilai properti investasi, aset
tetap dan proyek dalam penyelesaian**

Perhitungan arus kas masa depan dalam menentukan nilai wajar properti investasi, aset tetap, proyek dalam penyelesaian yang melibatkan estimasi yang signifikan. Walaupun manajemen berkeyakinan bahwa asumsi yang digunakan adalah tepat dan memiliki dasar yang kuat, perubahan signifikan pada asumsi tersebut dapat mempengaruhi secara material evaluasi atas nilai terpulihkan dan dapat menimbulkan penurunan nilai sesuai PSAK 236: Penurunan Nilai Aset.

Penurunan nilai terjadi pada saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai diestimasi berdasarkan arus kas masa depan neto yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas UPK terkait.

Jumlah terpulihkan paling sensitif terhadap Tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas neto yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi. Input utama yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan UPK.

Penyusutan properti investasi dan aset tetap

Biaya perolehan atas bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih selama 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun sedangkan bangunan lain selain bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih pada properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya selama 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**aa. Significant Accounting Judgments, Estimates
and Assumptions (Continued)**

**(a) Significant accounting estimates and
assumptions (Continued)**

**Impairment test of investment properties,
fixed assets and constructions in progress**

Computation of future cash flows in determining the fair values of investment properties, fixed assets, constructions in progress involves significant estimations. While the management believes that the assumptions are appropriate and reasonable, significant changes of those assumptions used may materially affect its assessment of recoverable values and may lead to future impairment charges under PSAK 236: Impairment of Assets.

An impairment exists when the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell and the value in use are estimated based on the net future cash flows discounted to their present values using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the specific risks to the related CGU.

The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected net future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes. The key inputs used to determine the recoverable amount for the CGU.

**Depreciation of investment properties and
fixed assets**

The costs of buildings under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer arrangement agreements, over 20 (twenty) to 30 (thirty) years, while buildings other than buildings under build, operate and transfer arrangements in investment properties are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives of 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)**

**(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang
signifikan (Lanjutan)**

**Penyusutan properti investasi dan aset tetap
(Lanjutan)**

Penyusutan aset tetap lainnya dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berganda (*double declining balance*) dengan tarif antara 12,50% sampai 50,00%.

Umur ekonomis tersebut adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 7 dan 8.

Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung unsur sewa membutuhkan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah perjanjian tersebut memberikan hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa selama jangka waktu sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Penentuan jangka waktu sewa dan suku bunga pinjaman inkremental tersebut seringkali melibatkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan.

Dalam menentukan jangka waktu sewa, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak menggunakan opsi penghentian. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian kontrak sewa) hanya dimasukkan dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan), dimana penentuan jangka waktu sewa yang cukup pasti membutuhkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**aa. Significant Accounting Judgments, Estimates
and Assumptions (Continued)**

**(a) Significant accounting estimates and
assumptions (Continued)**

**Depreciation of investment properties and
fixed assets (Continued)**

Depreciation on other fixed assets is computed using the double declining balance method at the rates ranging from 12.50% to 50.00%.

The useful lives are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Notes 7 and 8.

Leases

Determination whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement.

Lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments during the lease term, discounted using the Group's incremental borrowing rate. Determination of the lease term and the incremental borrowing rates often involves significant estimates and judgments.

In determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options of lease contract) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated), whereby the determination of reasonably certain lease term requires significant estimation and judgment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)**

**(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang
signifikan (Lanjutan)**

Sewa (Lanjutan)

Dalam menentukan suku bunga pinjaman Grup inkremental, terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan, yang banyak di antaranya memerlukan estimasi dan pertimbangan untuk dapat secara andal mengukur penyesuaian yang diperlukan untuk sampai pada tingkat diskonto akhir. Grup mempertimbangkan faktor-faktor utama berikut: risiko kredit korporat Grup, jangka waktu sewa, jangka waktu pembayaran sewa, lingkungan ekonomi, waktu di mana sewa dimulai, dan mata uang di mana pembayaran sewa ditentukan.

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

Liabilitas imbalan kerja

Nilai kini kewajiban liabilitas imbalan kerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja.

Asumsi kunci liabilitas imbalan kerja lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 20.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**aa. Significant Accounting Judgments, Estimates
and Assumptions (Continued)**

**(a) Significant accounting estimates and
assumptions (Continued)**

Leases (Continued)

In determining the Group's incremental borrowing rate, there are a number of factors to consider, many of which need estimate and judgment in order to be able to reliably quantify any necessary adjustments to arrive at the final discount rates. The Group considers the following main factors: the Group corporate credit risk, the lease term, the lease payment term, the economic environment, the time at which the lease is entered into, and the currency in which the lease payments are denominated.

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

Employment benefit liabilities

The present value of employment benefit liabilities 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. Any changes in these assumptions will impact the carrying amount of employment benefit liabilities.

Other key assumptions of employment benefit liabilities are based in part on current market conditions. Additional information is disclosed in Note 20.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)**

**(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang
signifikan (Lanjutan)**

Penurunan nilai atas piutang

Tingkat provisi yang spesifik dievaluasi oleh manajemen dengan dasar faktor-faktor yang memengaruhi tingkat tertagihnya piutang tersebut. Dalam kasus ini, Grup menggunakan pertimbangan berdasarkan fakta dan kondisi terbaik yang tersedia meliputi tetapi tidak terbatas pada jangka waktu hubungan Grup dengan pelanggan dan status kredit pelanggan dan faktor-faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat pencadangan spesifik untuk pelanggan terhadap jumlah jatuh tempo untuk mengurangi piutang Grup menjadi jumlah yang diharapkan tertagih.

Pencadangan secara spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat informasi tambahan yang diterima yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Selain provisi khusus terhadap piutang yang signifikan secara individual, Grup juga mengakui provisi penurunan nilai secara kolektif terhadap risiko kredit debitur yang dikelompokkan berdasarkan karakteristik kredit yang sama, dan meskipun tidak secara spesifik diidentifikasi membutuhkan provisi khusus, memiliki risiko gagal bayar lebih tinggi daripada ketika piutang pada awalnya diberikan kepada debitur.

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian, manajemen diharuskan untuk menggunakan pertimbangan dalam pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**aa. Significant Accounting Judgments, Estimates
and Assumptions (Continued)**

**(a) Significant accounting estimates and
assumptions (Continued)**

Impairment loss on receivables

The level of a specific provision is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectibility of the accounts. In these cases, the Group uses judgment based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of the Group's relationship with the customers and customers' credits status and known market factors, to record specific reserves for customers against amounts due in order to reduce the Group's receivables to amounts that it expects to collect.

These specific reserves are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts estimated. In addition to specific provision against individually significant receivables, the Group also recognizes a collective impairment provision against credit exposure of its debtors which are grouped based on common credit characteristics, and although not specifically identified as requiring a specific provision, have a greater risk of default than when the receivables were originally granted to the debtors.

The Group applies simplified approach to measure expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all account receivables. In determining expected credit losses, management is required to exercise judgment in making assumptions and estimates to incorporate relevant information about past events, current conditions and forecasts of economic conditions.

Income tax

Significant judgment is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transaction and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(a) Estimasi dan asumsi akuntansi yang signifikan (Lanjutan)

Pajak penghasilan (Lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan, sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan total aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19c.

(b) Pertimbangan akuntansi yang signifikan

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:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Grup beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban.

Penentuan pemenuhan kewajiban pelaksanaan

Grup menyimpulkan bahwa pendapatan jasa diakui sepanjang waktu karena pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang diberikan oleh Grup. Fakta bahwa entitas lain tidak perlu mengulang kembali jasa yang telah dilaksanakan oleh Grup sampai saat ini.

Grup menentukan bahwa metode *output* adalah metode yang paling tepat untuk mengukur kemajuan jasa yang telah dilaksanakan. Grup mengakui pendapatan berdasarkan pengukuran langsung atas jasa yang dialihkan kepada pelanggan sampai saat ini secara relatif terhadap sisa jasa yang dijanjikan dalam kontrak.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions (Continued)

(a) Significant accounting estimates and assumptions (Continued)

Income tax (Continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of the future taxable profits together with future tax planning strategies. Further details are disclosed in Note 19c.

(b) Significant accounting judgments

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

Determination of functional currency

The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which the Group operates. It is the currency that mainly influences the revenue and expenses.

Satisfaction of performance obligation

The Group concluded that revenue from services is to be recognized over the time because the customer simultaneously receives and consume the benefits provided by the Group. The fact that another entity would not need to reperform the service that the Group has provided to date.

The Group determined that the output method is the appropriate method in measuring progress of the service provided. The Group recognized revenue on the basis of direct measurements of the services transferred to date relative to the remaining services promised under the contract.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**aa. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi
yang Signifikan (Lanjutan)**

**(b) Pertimbangan akuntansi yang signifikan
(Lanjutan)**

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2g.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**aa. Significant Accounting Judgments, Estimates
and Assumptions (Continued)**

**(b) Significant accounting judgments
(Continued)**

**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 SFAS No. 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2g.

3. KAS DAN SETARA KAS

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kas – Rupiah	740.526	757.784	Cash on Hand – Rupiah
Bank			Cash in Banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	16.587.442	15.349.520	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.722.270	5.011.710	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.012.302	5.765.272	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.259.079	1.257.297	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.190.169	573.621	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	757.624	3.282.818	PT Bank Victoria International Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 1.000.000)	659.433	1.223.915	Others (each below Rp 1.000.000)
	<u>30.188.319</u>	<u>32.464.153</u>	
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank Sinarmas Tbk	138.959	135.765	PT Bank Sinarmas Tbk
Jumlah Bank	30.327.278	32.599.918	Total Cash in Banks
Setara kas			Cash equivalents
Deposito berjangka – Rupiah			Time deposit – Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	188.298	188.298	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	31.256.102	33.546.000	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kas dan setara kas dalam mata uang asing masing-masing sebesar USD 8.280 dan USD 8.400 atau setara dengan Rp 138.959 dan Rp 135.765.

As at 31 December 2025 and 2024, cash and cash equivalents denominated in foreign currency were amounting to USD 8,280 and USD 8,400 or equivalent to Rp 138,959 and Rp 135,765, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

3. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi.

Suku bunga atas deposito berjangka diatas adalah sebesar 2,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, deposito berjangka jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari waktu penempatan.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

As at 31 December 2025 and 2024, the Group had no cash and cash equivalents placed at any related party.

The interest earned on the above time deposits was 2.50% per annum.

As at 31 December 2025 and 2024, time deposit had maturity period of three months or less at the time of placement.

4. PIUTANG USAHA

Akun ini merupakan piutang usaha yang timbul dari penjualan dan pendapatan usaha yang diklasifikasikan dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Hotel	8.203.665	4.876.536	<i>Hotel</i>
Sewa	5.169.167	5.875.934	<i>Rental</i>
Jasa pemeliharaan	1.093.483	3.115.120	<i>Service fee</i>
Jasa lainnya	607.928	843.639	<i>Other services</i>
Jumlah	<u>15.074.243</u>	<u>14.711.229</u>	Total

Analisis umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	4.357.662	3.933.327	<i>Neither past due nor impaired</i>
Jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai:			<i>Past due but not impaired:</i>
1 – 30 hari	3.013.160	3.406.062	<i>1 – 30 days</i>
31 – 60 hari	1.543.239	636.599	<i>31 – 60 days</i>
Lebih dari 60 hari	6.160.182	6.735.241	<i>More than 60 days</i>
Jumlah	<u>15.074.243</u>	<u>14.711.229</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa piutang usaha dapat tertagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang usaha.

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that these trade receivables will be fully collected and therefore an allowance for impairment losses of trade receivables was not considered necessary.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 3.939.355 dan Rp 4.302.868 yang digunakan sebagai jaminan pinjaman bank (Catatan 13).

As at 31 December 2025 and 2024, trade receivables were pledged as collateral for bank loans amounting to Rp 3,939,355 and Rp 4,302,868, respectively (Note 13).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

5. PERSEDIAAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bangunan tersedia untuk dijual		
Apartemen La Maison Barito	50.889.823	50.889.823
Hayam Wuruk Tower	3.955.802	3.955.802
Pavilion Apartment	1.487.000	1.487.000
Lain-lain	717.018	413.804
Jumlah	<u>57.049.643</u>	<u>56.746.429</u>

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas persediaan akan berakhir pada tahun 2035 dan 2037.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko kerugian lainnya (*all risk*) dengan paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 8. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa, tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menimbulkan indikasi penurunan nilai persediaan, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk persediaan.

6. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terutama terdiri atas uang muka untuk operasional dan uang muka yang dibayar kepada kontraktor, pemasok dan pihak-pihak lain untuk berbagai proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Uang muka		
Uang muka pemasok	4.787.554	6.438.498
Uang muka kontraktor	3.012.952	3.811.892
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000)	<u>7.414.857</u>	<u>5.919.507</u>
	15.215.363	16.169.897
Beban dibayar di muka	<u>3.277.445</u>	<u>4.035.435</u>
Jumlah	<u>18.492.808</u>	<u>20.205.332</u>

5. INVENTORIES

*Buildings available for sale
Apartemen La Maison Barito
Hayam Wuruk Tower
Pavilion Apartment
Others*

Total

Certificate of Right to Build (SHGB) of inventories will expire in 2035 and 2037.

As at 31 December 2025 and 2024, inventories were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

As at 31 December 2025 and 2024, the entire inventories were covered by insurance against losses from fire and other risk (all risk) with under blanket policies as discussed in Note 8. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that there was no event nor changes in circumstances that indicates an impairment in the carrying amount of inventories and therefore an allowance for impairment losses of inventories was not considered necessary.

6. ADVANCES AND PREPAYMENTS

This account mainly represents advances for operation and advances paid to consultants, contractors, suppliers and other parties for the Group's various property projects with detail as follow:

Advances
*Advances to suppliers
Advances to contractors
Others (each below Rp 1.000,000)*

Prepayments

Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

7. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

7. INVESTMENT PROPERTIES

*Detail of investment properties as at 31 December 2025
and 2024 are as follows:*

31 Desember 2025	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2025	
Biaya perolehan					At cost	
Hak atas tanah	1.179.858.876	-	-	1.179.858.876	<i>Landrights</i>	
Bangunan	1.012.564.840	-	-	1.012.564.840	<i>Buildings</i>	
	2.192.423.716	-	-	2.192.423.716		
Aset hak-guna					Right-of-use assets	
Bangunan	234.583.781	-	-	234.583.781	<i>Buildings</i>	
Jumlah biaya perolehan	2.427.007.497	-	-	2.427.007.497	<i>Total costs</i>	
					Accumulated depreciation	
Akumulasi penyusutan					<i>Buildings</i>	
Bangunan	358.029.003	32.324.992	-	390.353.995		
Aset hak-guna					Right-of-use assets	
Bangunan	111.315.384	11.739.848	-	123.055.232	<i>Buildings</i>	
Jumlah akumulasi penyusutan	469.344.387	44.064.840	-	513.409.227	<i>Total accumulated depreciation</i>	
Nilai buku bersih	1.957.663.110			1.913.598.270	Net book value	
31 Desember 2024	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2024
Biaya perolehan						At cost
Hak atas tanah	1.185.299.990	-	-	(5.441.114)	1.179.858.876	<i>Landrights</i>
Bangunan	1.027.602.824	-	-	(15.037.984)	1.012.564.840	<i>Buildings</i>
	2.212.902.814	-	-	(20.479.098)	2.192.423.716	
Aset hak-guna						Right-of-use assets
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	<i>Buildings</i>
Jumlah biaya perolehan	2.447.486.595	-	-	(20.479.098)	2.427.007.497	<i>Total costs</i>
						Accumulated depreciation
Akumulasi penyusutan						<i>Buildings</i>
Bangunan	328.189.932	33.974.517	-	(4.135.446)	358.029.003	
Aset hak-guna						Right-of-use assets
Bangunan	99.575.537	11.739.847	-	-	111.315.384	<i>Buildings</i>
Jumlah akumulasi penyusutan	427.765.469	45.714.364	-	(4.135.446)	469.344.387	<i>Total accumulated depreciation</i>
Nilai buku bersih	2.019.721.126				1.957.663.110	Net book value

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi terdiri dari gedung Chase Plaza, Pusat Perbelanjaan Citywalk Sudirman, pertokoan dan prasarana di Apartemen Pavillion, Oakwood Suites La Maison Barito, Pusat Perbelanjaan Citywalk Gajah Mada dan Agro Plaza, yang diperoleh melalui sewa jangka panjang. Hak pengelolaan bangunan Agro Plaza akan berakhir pada tahun 2035.

As at 31 December 2025 and 2024, investment properties consist of Chase Plaza building, Citywalk Sudirman Shopping Center, shop houses and infrastructures in Pavillion Apartment, Oakwood Suites La Maison Barito, Citywalk Gajah Mada Shopping Center and Agro Plaza that were acquired through long-term lease. The rights of the Group to operate the buildings of Agro Plaza will expire in 2035.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tahun 2024, properti investasi sebesar Rp 16.343.652 telah dipindahkan ke persediaan (Catatan 5) sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas unit apartemen La Maison Barito tersebut untuk dijual.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko kerugian lainnya (*all risk*) dengan paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 8. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Grup memiliki beberapa bidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang memiliki masa manfaat yang akan berakhir antara tahun 2032 sampai tahun 2035. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah karena tanah tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi bukti kepemilikan yang sah.

Seluruh beban penyusutan properti investasi dialokasikan pada beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk properti investasi.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

7. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

In 2024, investment properties amounting to Rp 16,343,652 were transferred to inventories (Note 5) in connection with the change in management's intention for the La Maison Barito apartment unit which to be sold.

As at 31 December 2025 and 2024, the entire investment properties were covered by insurance against losses from fire and other risk (all risk) with under blanket policies as discussed in Note 8. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

The Group owns several plots of land under Certificate of Right to Build (SHGB) with remaining useful lives that will expire between 2032 and 2035. The management of the Group believes that there will be no difficulty in extending the land rights as the land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

The entire depreciation expenses of investment properties were allocated to cost of sales and direct costs (Note 26).

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that there was no indication of impairment in the investment properties, and therefore an allowance for impairment losses of investment property was not considered necessary.

As at 31 December 2025 and 2024, investment properties were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP – BERSIH

8. FIXED ASSETS – NET

<u>31 Desember 2025</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2025</u>
Kepemilikan langsung					Direct ownership
Biaya perolehan					At cost
Bangunan	478.226.192	-	-	478.226.192	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	347.144.142	-	-	347.144.142	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	231.434.494	6.779.722	-	238.214.216	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	18.800.423	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	21.284.662	-	2.674.550	18.610.112	Vehicles
	1.096.889.913	6.779.722	2.674.550	1.100.995.085	
Aset hak-guna kendaraan	2.313.657	950.000	2.313.657	950.000	Right-of-use assets Vehicles
Jumlah biaya perolehan	1.099.203.570	7.729.722	4.988.207	1.101.945.085	Total costs
Kepemilikan langsung Akumulasi penyusutan					Direct ownership Accumulated depreciation
Bangunan	92.191.366	15.980.300	-	108.171.666	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	168.644.936	21.255.946	-	189.900.882	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	193.459.958	8.994.942	-	202.454.900	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	16.537.390	569.882	-	17.107.272	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	21.217.172	16.873	2.674.550	18.559.495	Vehicles
Sub-jumlah	492.050.822	46.817.943	2.674.550	536.194.215	Sub-total
Aset hak-guna kendaraan	1.733.024	217.290	1.772.188	178.126	Right-of-use assets Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	493.783.846	47.035.233	4.446.738	536.372.341	Total accumulated depreciation
	605.419.724			565.572.744	
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(5.382.238)			(5.382.238)	Less: Allowance for impairment losses
Nilai buku bersih	600.037.486			560.190.506	Net book value

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP – BERSIH (Lanjutan)

8. FIXED ASSETS – NET (Continued)

<u>31 Desember 2024</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2024</u>
Kepemilikan langsung						Direct ownership
Biaya perolehan						At cost
Bangunan	478.226.192	-	-	-	478.226.192	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	347.144.142	-	-	-	347.144.142	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	221.839.818	9.594.676	-	-	231.434.494	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	-	18.800.423	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	28.532.563	-	7.641.701	393.800	21.284.662	Vehicles
	<u>1.094.543.138</u>	<u>9.594.676</u>	<u>7.641.701</u>	<u>393.800</u>	<u>1.096.889.913</u>	
Aset hak-guna kendaraan	<u>2.707.457</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(393.800)</u>	<u>2.313.657</u>	Right-of-use assets Vehicles
Jumlah biaya perolehan	<u>1.097.250.595</u>	<u>9.594.676</u>	<u>7.641.701</u>	<u>-</u>	<u>1.099.203.570</u>	Total costs
Kepemilikan langsung Akumulasi penyusutan						Direct ownership Accumulated depreciation
Bangunan	76.211.066	15.980.300	-	-	92.191.366	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	147.388.990	21.255.946	-	-	168.644.936	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	176.474.603	16.985.355	-	-	193.459.958	Utility equipments
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	15.782.071	755.319	-	-	16.537.390	Office and hotel furnitures and fixtures
Kendaraan	28.383.671	99.830	7.480.150	213.821	21.217.172	Vehicles
	<u>444.240.401</u>	<u>55.076.750</u>	<u>7.480.150</u>	<u>213.821</u>	<u>492.050.822</u>	
Aset hak-guna kendaraan	<u>1.753.300</u>	<u>193.545</u>	<u>-</u>	<u>(213.821)</u>	<u>1.733.024</u>	Right-of-use assets Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>445.993.701</u>	<u>55.270.295</u>	<u>7.480.150</u>	<u>-</u>	<u>493.783.846</u>	Total accumulated depreciation
	651.256.894				605.419.724	
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(5.382.238)</u>				<u>(5.382.238)</u>	Less: Allowance for impairment losses
Nilai buku bersih	<u>645.874.656</u>				<u>600.037.486</u>	Net book value

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

8. ASET TETAP – BERSIH (Lanjutan)

Beban penyusutan aset tetap dialokasikan sebagai berikut:

	2025	2024	
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26)	38.088.862	37.824.906	Cost of sales and direct costs (Note 26)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	8.946.371	17.445.389	General and administrative (Note 28)
Jumlah	47.035.233	55.270.295	Total

Pengurangan aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 mencakup dari penjualan aset tetap dan penghapusan aset tetap dengan rincian keuntungan bersih yang diperoleh sebagai berikut:

	2025	2024	
Hasil penjualan	1.999.000	2.046.000	Proceeds
Jumlah tercatat	(541.469)	(161.551)	Carrying amount
Keuntungan atas penjualan dan penghapusan aset tetap	1.457.531	1.884.449	Gain on sale and disposal of fixed assets

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mengasuransikan persediaan (kecuali hak atas tanah), properti investasi (kecuali hak atas tanah), aset tetap dan proyek dalam penyelesaian (kecuali hak atas tanah) (Catatan 5, 7, 8 dan 9) terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu oleh PT Asuransi FPG Indonesia, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.994.000.000 dan Rp 3.173.368.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan SHGB yang akan berakhir pada tahun 2044. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah karena tanah tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi bukti kepemilikan yang sah.

Seluruh aset tetap yang ada pada tanggal pelaporan digunakan untuk menunjang aktivitas operasi Grup. Beberapa dari aset tersebut sudah disusutkan penuh.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, total harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasional masing-masing sebesar Rp 120.474.398 dan Rp 117.544.759, yang terutama terdiri atas bangunan, peralatan medis, kendaraan dan peralatan kantor.

8. FIXED ASSETS – NET (Continued)

Depreciation expenses of fixed assets were allocated to the followings:

	2025	2024	
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26)	38.088.862	37.824.906	Cost of sales and direct costs (Note 26)
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	8.946.371	17.445.389	General and administrative (Note 28)
Jumlah	47.035.233	55.270.295	Total

Deductions of fixed assets for the years ended 31 December 2025 and 2024 consisted of sales and disposal of fixed assets with details of resulting net gain on sales of fixed assets as follows:

	2025	2024	
Hasil penjualan	1.999.000	2.046.000	Proceeds
Jumlah tercatat	(541.469)	(161.551)	Carrying amount
Keuntungan atas penjualan dan penghapusan aset tetap	1.457.531	1.884.449	Gain on sale and disposal of fixed assets

As at 31 December 2025 and 2024, the Group carries insurance against loss by fire and other risks on insurable inventories (except for landrights), investment properties (except for landrights), fixed assets and construction in progress (except for landrights) (Note 5, 7, 8, and 9) under blanket policies by PT Asuransi FPG Indonesia, third party, with total coverage of Rp 2,994,000,000 and Rp 3,173,368,000, respectively. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or SHGB that will expire in 2044. The management of the Group believes that there will be no difficulty in extending the land rights as the land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

The entire fixed assets as at the reporting date were fully used to support the Group's operational activities. Some of those assets are fully depreciated.

As at 31 December 2025 and 2024, the total acquisition cost of the Group's fixed assets which have been fully depreciated but are still in use in the operational activities were amounting to Rp 120,474,398 and Rp 117,544,759, respectively, which mainly consisted of buildings, medical equipments, vehicles and office equipments.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

8. ASET TETAP – BERSIH (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap telah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul akibat dari penurunan nilai tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah dan bangunan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Grup.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki aset tetap yang diperoleh melalui hibah.

9. PROYEK DALAM PENYELESAIAN

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo proyek dalam penyelesaian terdiri dari Icon Tower, Sudirman, Jakarta masing-masing sebesar Rp 3.108.659.352 dan Rp 3.101.449.909.

Mutasi proyek dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal	3.101.449.909	3.091.269.439	<i>Beginning balance</i>
Penambahan saldo tahun berjalan	<u>7.209.443</u>	<u>10.180.470</u>	<i>Addition during the year</i>
Saldo akhir	<u>3.108.659.352</u>	<u>3.101.449.909</u>	<i>Ending balance</i>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, proyek dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp 3.108.659.352 and Rp 3.101.449.909 dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan HGB yang akan berakhir pada tahun 2044. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh proyek dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko kerugian lainnya (*all risk*) dengan paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 8. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian terhadap risiko-risiko yang dipertanggungkan.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat proyek dalam penyelesaian, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk proyek dalam penyelesaian.

8. FIXED ASSETS – NET (Continued)

As at 31 December 2025 and 2024, the management of the Group believes that the allowance for impairment losses of fixed assets was sufficient to cover possible losses that might arising from such impairment.

As at 31 December 2025 and 2024, land and building were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

As of 31 December 2025 and 2024, there was no fixed assets which was temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Group.

As of 31 December 2025 and 2024, there were no fixed assets owned by the Group that were acquired through grants.

9. CONSTRUCTION IN PROGRESS

As at 31 December 2025 and 2024, the balance of construction in progress consists of Icon Tower, Sudirman, Jakarta amounting to Rp 3,108,659,352 and Rp 3,101,449,909 respectively.

The movements of construction in progress are as follows:

As at 31 December 2025 and 2024, construction in progress amounting to Rp 3,108,659,352 and Rp 3,101,449,909 are pledged as collateral for bank loans (Note 13).

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or HGB that will expire in 2044. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

As at 31 December 2025 and 2024, the entire construction in progress were covered by insurance against losses from fire and other risk (all risk) with under blanket policies as discussed in Note 8. The management believes that the sum insured was sufficient to cover the possible losses that may arise from the said insured risk.

The management of the Group believes that there was no condition nor event that indicates impairment in the carrying amount of its construction in progress, and therefore an allowance for impairment losses of construction in progress was not considered necessary.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429	282.753.429
Serang, Banten	52.326.964	52.326.964
Tanjung Api-api, Sumatera Selatan	1.155.772	1.155.772
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000	725.000
Jumlah	<u>336.961.165</u>	<u>336.961.165</u>

Nilai atas tanah pengembangan seluas 64.277m² yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta, merupakan biaya pembebasan lahan yang telah dibayarkan oleh Perusahaan. Tanah di Kampung Bandan tersebut merupakan SHGB diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang diperoleh Perusahaan sejak tahun 2000 dan saat ini sedang dalam proses perpanjangan SHGB atas tanah tersebut (Catatan 34).

Tanah yang terletak di Serang, Banten adalah tanah milik BEI, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.259.566m².

Tanah yang terletak di Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-Api adalah seluas 58.654m².

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m².

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan, yang telah bersertifikat adalah 317.701m² dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.002.676m².

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat tanah untuk pengembangan, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah pengembangan yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 13).

10. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of land for development are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	282.753.429	282.753.429	<i>Kampung Bandan, Jakarta</i>
	52.326.964	52.326.964	<i>Serang, Banten</i>
	1.155.772	1.155.772	<i>Tanjung Api-api, Sumatera Selatan</i>
	725.000	725.000	<i>Muara Enim, Sumatera Selatan</i>
Jumlah	<u>336.961.165</u>	<u>336.961.165</u>	Total

The value of land for development with an area of 64,277m² which is located at Kampung Bandan, Jakarta, represents land acquisition cost that have been paid by the Company. The land at Kampung Bandan is an SHGB over HPL acquired by the Company since 2000 and is currently in the process of extending the SHGB over the land (Note 34).

Land located at Serang, Banten represent land owned by BEI, a subsidiary. As at 31 December 2025 and 2024, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,259,566m².

Land located at Tanjung Api-Api, South Sumatera, represent land owned by the Company. As at 31 December 2025 and 2024, land for development located at Tanjung Api-Api has an area of 58,654m².

Land located at Muara Enim, South Sumatera, represent land owned by DHM, a subsidiary. As at 31 December 2025 and 2024, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m².

As at 31 December 2025 and 2024, land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-Api, South Sumatera, that has been certified of 317,701m² and land area of 1,002,676m² are in the process of releasing the right.

The management of the Group believes that there was no condition nor event that indicates impairment in the carrying amount of its land for development, and therefore an allowance for impairment losses of land for development was not considered necessary.

As at 31 December 2025 and 2024, land for development which is located at Kampung Bandan, Jakarta were pledged as collateral for the bank loans (Note 13).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

11. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA

Rincian aset keuangan tidak lancar lainnya adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bank Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.657.689	9.923.881
PT Bank MNC International Tbk	2.297.327	4.692.086
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	224.729	415.365
PT Bank Pan Indonesia Tbk	165.039	1.124.075
	<u>6.344.784</u>	<u>16.155.407</u>
Setara kas Deposito berjangka Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.096.808	1.096.808
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	281.008	281.008
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	138.930	138.930
	<u>1.516.746</u>	<u>1.516.746</u>
Lain-lain	<u>1.186.105</u>	<u>1.186.106</u>
Jumlah	<u>9.047.635</u>	<u>18.858.259</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki aset keuangan tidak lancar lainnya yang ditempatkan pada pihak berelasi.

Suku bunga atas deposito berjangka diatas adalah sebesar 2,40% – 2,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, deposito berjangka jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari waktu penempatan.

11. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS

The details of other non-current financial assets are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cash in banks Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.923.881	9.923.881
PT Bank MNC International Tbk	4.692.086	4.692.086
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	415.365	415.365
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.124.075	1.124.075
	<u>16.155.407</u>	<u>16.155.407</u>
Cash equivalents Time deposits Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.096.808	1.096.808
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	281.008	281.008
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	138.930	138.930
	<u>1.516.746</u>	<u>1.516.746</u>
Others	<u>1.186.105</u>	<u>1.186.106</u>
Total	<u>18.858.259</u>	<u>18.858.259</u>

As at 31 December 2025 and 2024, the Group had no other non-current financial assets placed at any related party.

The interest earned on the above time deposits was 2.40% – 2.50% per annum.

As at 31 December 2025 and 2024, time deposit had maturity period of three months or less at the time of placement.

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban yang ditangguhkan atas tanah – bersih	2.360.736	2.513.657
Lain-lain	293.015	343.013
	<u>2.653.751</u>	<u>2.856.670</u>
Aset lain-lain Dikurangi: bagian lancar	165.934	215.935
Aset tidak lancar lainnya	<u>2.487.817</u>	<u>2.640.735</u>

12. OTHER NON-CURRENT ASSETS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Deferred charges on land – net Others	2.360.736	2.513.657
	<u>293.015</u>	<u>343.013</u>
	<u>2.653.751</u>	<u>2.856.670</u>
Other assets Less: current portion	215.935	215.935
Other non-current assets	<u>2.487.817</u>	<u>2.640.735</u>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK

13. BANK LOANS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pinjaman bank jangka pendek			Short-term bank loans
PT Bank Victoria International Tbk	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>	<i>PT Bank Victoria International Tbk</i>
Pinjaman bank jangka panjang			Long-term bank loans
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.152.473.686	1.159.550.000	<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	901.300.000	916.800.000	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	608.110.166	618.000.000	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank Victoria International Tbk	144.256.500	152.010.000	<i>PT Bank Victoria International Tbk</i>
PT Bank MNC International Tbk	<u>80.500.000</u>	<u>89.500.000</u>	<i>PT Bank MNC International Tbk</i>
	2.886.640.352	2.935.860.000	
Dikurangi:			Less:
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	(<u>2.281.469</u>)	(<u>4.858.752</u>)	<i>Unamortized transaction cost</i>
Jumlah	2.884.358.883	2.931.001.248	Total
Dikurangi:			Less:
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(<u>1.630.739.453</u>)	(<u>151.253.500</u>)	<i>Current portion of long-term</i>
Bagian jangka panjang	1.253.619.430	2.779.747.748	Long-term portion

Perusahaan

The Company

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa *Demand Loan Kredit Korporasi (DLKK) 1* dari BVI, dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan modal kerja Perusahaan. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2026.

On 29 November 2018, the Company obtained Demand Loan Kredit Korporasi (DLKK) 1 credit facility from BVI, with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's working capital. This facility has been extended until 3 March 2026.

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa *DLKK 2* dari BVI, dengan batas maksimum kredit Rp 100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk penyelesaian proyek *Holiday Inn & Suites Gajah Mada*. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2026.

On 29 November 2018, the Company obtained a new DLKK 2 credit facility from BVI, with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Holiday Inn & Suites Gajah Mada project. This facility has been extended until 3 March 2026.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Lanjutan)

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa *Fixed Loan Kredit Korporasi* (FLKK) dari BVI, dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan sewa jangka panjang Gedung Plaza Agro.

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan perpanjangan, terakhir pada tanggal 24 Maret 2025 dengan surat Fasilitas Kredit No.240/SPK/CBG/III/25, dimana Perusahaan dan BVI menyetujui perubahan sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit
<i>Demand Loan</i> Kredit Korporasi 1	100.000.000
<i>Demand Loan</i> Kredit Korporasi 2	100.000.000
<i>Fixed Loan</i> Kredit Korporasi	100.000.000

Seluruh fasilitas-fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan:

1. Tanah seluas 64.277 m² di Kampung Bandan, Pademangan, Jakarta dengan SHGB No. 1742 atas nama Perusahaan.
2. Tanah dan bangunan seluas 14.610 m² di Jl. Villa Kemang Selatan I, Mampang Prapatan, Jakarta, Kemang Club Villas dengan SHGB No. 554 atas nama PT Prima Delta Sejahtera, entitas afiliasi.
3. Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.
4. Fidusia atas seluruh tagihan pada Gedung Plaza Agro sebesar Rp 60.000.000.
5. Pengalihan atas hak Perusahaan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN").

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 4.818.500 dan Rp 1.200.000.

Berdasarkan surat No.208/CBG/III/2026 tanggal 30 Maret 2026 dari BVI. Perusahaan masih dalam proses perpanjangan atas fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 tersebut.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Continued)

On 20 June 2019, the Company obtained a new *Fixed Loan Kredit Korporasi* (FLKK) credit facility from BVI, with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 60 (sixty) months from the agreement date. This facility is used to finance the long-term lease of Plaza Agro building.

These bank loans agreements were amended and extended several times, most recently on 24 March 2025 with Credit Facilities letter No.240/SPK/CBG/III/25, whereby the Company and BVI agreed to amendment as the followings:

Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
8,00%	3 Maret/ March 2026
8,00%	3 Maret/ March 2026
8,00%	28 Februari/ February 2032

The above loan facilities above are secured by:

1. Landwith area of 64,277 m² located at Kampung Bandan, Pademangan, Jakarta with SHGB No. 1742 on behalf of the Company.
2. Land and building with area of 14,610 m² located at Jl. Villa Kemang Selatan I, Mampang Prapatan, Jakarta, Kemang Club Villas with SHGB No. 554 on behalf of PT Prima Delta Sejahtera, an affiliate.
3. Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.
4. Fiduciary on all bills of Plaza Agro Building amounting to Rp 60,000,000.
5. Transfer of the Company's rights in the Deed of Leasing Agreement with Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN").

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities above amounting to Rp 4,818,500 and Rp 1,200,000, respectively.

Based on letter No.208/CBG/III/2026 dated on 30 March 2026 from BVI, the Company is still in the extension process of the DLKK 1 and DLKK 2 facility.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank)

Pada tanggal 24 Mei 2017, Perusahaan dan Panin Bank menyetujui fasilitas pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit	Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
Pinjaman jangka panjang 1/ <i>Long-term loan 1</i>	Rp 480.000.000	10,50%	9 Juni/ June 2025
Pinjaman jangka panjang 2/ <i>Long-term loan 2</i>	Rp 620.000.000	10,50%	9 Juni/ June 2025

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan perpanjangan, terakhir pada tanggal 24 April 2025 dengan surat Fasilitas Kredit No. 793/DSA/EXT/25, dimana Perusahaan dan Panin Bank menyetujui perubahan sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Credit facility	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit	Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
Pinjaman jangka panjang 1/ <i>Long-term loan 1</i>	Rp 442.015.000	8%	9 Juni/ June 2030
Pinjaman jangka panjang 2/ <i>Long-term loan 2</i>	Rp 572.490.000	8%	9 Juni/ June 2030
Pinjaman jangka panjang 3/ <i>Long-term loan 3</i>	Rp 144.445.000	8%	9 Juni/ June 2030

Seluruh fasilitas-fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan:

1. Rekening penampungan pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 165.039 dan Rp 1.124.075.
2. Tanah dan bangunan Apartemen La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison dan Citywalk Sudirman, Apartemen Pavillion.
3. Tanah dan bangunan yang terletak di Kemang atas nama PT Prima Delta Sejahtera, entitas afiliasi.
4. Penguasaan hak bangun, kelola dan alih tanah dan bangunan hotel di Bali.
5. Piutang usaha secara fidusia dari Citywalk Sudirman.
6. Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

Fasilitas tersebut digunakan untuk modal kerja.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 7.076.317 dan Rp 1.650.000.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank)

On 24 May 2017, the Company and Panin Bank entered into a credit agreement, which consist of the followings:

These bank loans agreements were amended and extended several times, most recently on 24 April 2025 with Credit Facilities letter No. 793/DSA/EXT/25, whereby the Company and Panin Bank agreed to amendment as the followings:

The above loan facilities are secured by:

1. Escrow account as at 31 December 2025 and 2024 amounting to Rp 165,039 and Rp 1,124,075, respectively.
2. Land and building Apartments La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison and Citywalk Sudirman, Apartments Pavillion.
3. Land and building located at Kemang on behalf of PT Prima Delta Sejahtera, an affiliate.
4. Assignment of right to build, operate and transfer arrangement of land and building of hotel located in Bali.
5. Trade receivables of Citywalk Sudirman on fiduciary basis.
6. Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

These facilities were intended for working capital.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities above amounting to Rp 7,076,317 and Rp 1,650,000, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Pada tanggal 25 Agustus 2016, Perusahaan dan BNI menyetujui fasilitas pinjaman sebagai berikut:

<u>Fasilitas kredit/ Credit facility</u>	<u>Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit</u>
Kredit Investasi (KI)/ <i>Investment Credit</i>	Rp 385.000.000

Fasilitas tersebut digunakan untuk modal kerja dan pembiayaan pembangunan.

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas baru dari BNI berupa Kredit Investasi II (KI2) dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 320.000.000. Jangka waktu fasilitas tersebut selama 82 (delapan puluh dua) bulan dan bunga 11,00% per tahun. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan pembangunan.

Berdasarkan surat perpanjangan No. ENB/6/048/R tanggal 24 Februari 2025, Perusahaan dan BNI menyetujui beberapa perubahan pinjaman sebagai berikut:

<u>Fasilitas kredit/ Facility credit</u>	<u>Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit</u>
Kredit Investasi 1 (KI1)/ <i>Investment Credit 1</i>	Rp 385.000.000
Kredit Investasi 2 (KI2)/ <i>Investment Credit 2</i>	Rp 320.000.000
Perjanjian Penyelesaian Hutang 1 (PPH 1)/ <i>Debt Settlement Agreement 1</i>	Rp 89.250.000
Perjanjian Penyelesaian Hutang 2 (PPH 2)/ <i>Debt Settlement Agreement 2</i>	Rp 40.325.417
Perjanjian Penyelesaian Hutang 3 (PPH 3)/ <i>Debt Settlement Agreement 3</i>	Rp 5.773.517

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Saldo pada rekening penampungan.
- Tanah dan bangunan Holiday Inn Suites Gajah Mada.
- Pendapatan yang akan datang pada proyek Holiday Inn dan Citywalk Gajah Mada.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

On 25 August 2016, the Company and BNI entered into a credit agreement, which consist of the followings:

<u>Bunga per tahun/ Interest per annum</u>	<u>Jatuh tempo/ Due date</u>
11,00%	108 Bulan/ Months

These facilities were intended for working capital and financing the construction.

On 17 December 2018, the Company obtained new facility Credit Investment II (KI2) from BNI with maximum credit limit amounting to Rp 320,000,000. The term of facility was 82 (eighty two) months and bears interest of 11,00% per annum. The facility is used to finance the construction.

Based on extension letter No. ENB/6/048/R dated on 24 February 2025, the Company and BNI agreed to several amendment as follows:

<u>Bunga per tahun/ Interest per annum</u>	<u>Jatuh tempo/ Due date</u>
7,25%	25 September 2026
7,25%	17 Oktober/ October 2026
-	17 Oktober/ October 2026
-	17 Oktober/ October 2026
-	17 Oktober/ October 2026

These loan facilities are secured by:

- Balance in escrow account.
- Land and building of Holiday Inn Suites Gajah Mada.
- Future revenue from Holiday Inn and Citywalk Gajah Mada.
- Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk menjaga kondisi keuangan berikut, sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian fasilitas pinjaman:

1. Rasio lancar tanpa utang jangka panjang porsi jangka pendek minimal 1x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan 2026.
2. Rasio kewajiban terhadap ekuitas maksimal 2,70x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan 2026.
3. Rasio *Debt Service Coverage* minimal dari 100% dihitung dari EBITDA hotel HISGM dan project Citywalk Sudirman. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan tahun 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 16.591.340 dan Rp 12.000.000.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)

Pada tanggal 23 Juli 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Mandiri berupa Fasilitas *Term Loan*, dengan jumlah maksimum sebesar Rp 1.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,25% per tahun untuk tiga bulan pertama dan selanjutnya akan menjadi 10,50% per tahun. Fasilitas ini digunakan untuk modal kerja.

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 17 April 2024 dengan surat No. CMB.CM6/CPH/2563/SPPK/2024, dimana Perusahaan dan Bank Mandiri menyetujui perubahan batas maksimum kredit menjadi sebesar Rp 943.800.000 yang akan jatuh tempo pada 28 Juli 2029 dan dikenakan bunga sebesar 9,70% per tahun dengan ketentuan sebagai berikut:

- 4,50% per tahun efektif sejak April 2024 hingga Desember 2024 dan 5,20% ditangguhkan.
- 5,00% per tahun efektif sejak Januari 2025 hingga Juni 2025 dan 4,70% ditangguhkan.
- 5,50% per tahun efektif sejak Juli 2025 hingga Desember 2025 dan 4,20% ditangguhkan.
- Tarif bunga sejak tanggal Januari 2025 adalah sebesar 9,70% per tahun.

Berdasarkan surat penawaran pemberian kredit (SPPK) No. CMB.CM6/CPH.1969/SPPK/2025 tanggal 14 Maret 2025, Perusahaan dan Bank Mandiri menyetujui perubahan jatuh tempo pinjaman yang akan berakhir pada tanggal 28 Oktober 2026 dengan suku bunga sebesar 7,50% per tahun.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)
(Continued)

The Company is required to maintain the following financial covenant, as defined in the credit facility agreement:

1. *Current Ratio* excluding current portion of long-term liabilities of 1x at minimum. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2026.
2. *Debt to equity* ratio of 2.70x at maximum. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2026.
3. *Debt Service Coverage* ratio of 100% at minimum calculated from EBITDA of HISGM and Citywalk Sudirman project. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2026.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities amounting to Rp 16,591,340 and Rp 12,000,000, respectively.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)

On 23 July 2019, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Term Loan Facility, with maximum credit limit amounting to Rp 1,000,000,000. This credit facility bears interest of 10.25% per annum for the first three months and subsequently will be 10.50% per annum. This facility is used for working capital.

This bank credit agreements were amended several times, most recently on 17 April 2024 with letter No. CMB.CM6/CPH/2563/SPPK/2024, whereby the Company and Bank Mandiri agreed to amend the maximum credit limit amounting to Rp 943,800,000 will due on 28 July 2029 and bear interest 9,70% per annum with the following condition:

- 4.50% per annum is effective from April 2024 to December 2024 and 5.20% is deferred.
- 5.00% per annum is effective from January 2025 to June 2025 and 4.70% is deferred.
- 5.50% per annum is effective from July 2025 to December 2025 and 4.20% is deferred.
- The interest rate from January 2025 is 9.70% per annum.

Based on credit facility offer letter No. CMB.CM6/CPH.1969/SPPK/2025 dated on 14 March 2025, the Company and Bank Mandiri agreed to amend the loan maturity date on 28 October 2026 with interest rate of 7.50% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)
(Lanjutan)

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Saldo pada rekening penampungan.
- Tanah dan bangunan Chase Plaza.
- Proyek Icon Tower.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 15.500.000 dan Rp 18.000.000.

PT Bank MNC International Tbk (Bank MNC)

Pada tanggal 23 September 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank MNC berupa Pinjaman Transaksi Khusus - Baru (PTK-Baru), dengan batas maksimum kredit Rp 100.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun. Fasilitas PTK digunakan untuk pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Tahun 2021. Jangka waktu fasilitas ini adalah 12 bulan.

Pada tanggal 26 September 2024, Perusahaan menerima surat No. 232/WBMNC/IX/2024 perihal persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit atas Pinjaman Transaksi Khusus – Baru (PTK-Restrukturisasi), dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000. Jangka waktu atas fasilitas PTK-Restrukturisasi adalah 36 (tiga puluh enam) bulan sejak 27 September 2024 dan akan jatuh tempo pada tanggal 27 September 2026. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun.

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Saldo pada rekening penampungan.
- Tanah dan bangunan di Pondok Bambu, Jakarta, atas nama PT Pyramid Realty Indonesia, entitas afiliasi.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran fasilitas kredit diatas masing-masing sebesar Rp 9.000.000

Entitas anak

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

Pada tanggal 20 September 2017, PA, entitas anak, mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berjangka dari BVI, dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 60.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun dengan jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan. Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan proyek hotel Holiday Inn Express di Matraman.

13. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri)
(Continued)

These loan facilities are secured by:

- Balance in escrow account.
- Land and building of Chase Plaza.
- Project of Icon Tower.
- Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities amounting to Rp 15,500,000 and Rp 18,000,000, respectively.

PT Bank MNC International Tbk (Bank MNC)

On 23 September 2022, the Company obtained credit facility from Bank MNC in the form of Special Transaction Loan - New (PTK-New), with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. This loan facility bears interest at 12.00% per annum. PTK Facility will be used as repayment of Continuous Bonds II Phase II Year 2021. The facility term is 12 months.

On 26 September 2024, the Company received letter No. 232/WB-MNC/IX/2024 regarding approval for restructuring of Special Transaction Loan (PTK-Restructuring) with maximum credit limit amounting to Rp 100,000,000. The PTK facility term is 36 (thirty six) months starting from 27 September 2024 and will be due on 27 September 2026. This loan facility bears interest at 12.00% per annum.

These loan facilities are secured by:

- Balance in escrow account.
- Land and building at Pondok Bambu, Jakarta, on behalf of PT Pyramid Realty Indonesia, affiliate.
- Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.

As at 31 December 2025 and 2024, the Company had repayment of credit facilities amounting to Rp 9,000,000, respectively.

Subsidiary

PT Bank Victoria International Tbk (BVI)

On 20 September 2017, PA, a subsidiary, obtained Term-loan credit facility from Bank Victoria, with maximum credit limit amount of Rp 60,000,000. This credit facility bears interest of 12.00% per annum with a term of 96 (ninety six) months from the agreement date. This facility is used for the development of Holiday Inn Express hotel project located at Matraman.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

13. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman bank tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 9 Maret 2024 dengan surat No. 065/SPK/CBG-VIC/III/23, dimana Perusahaan dan BVI menyetujui perubahan batas maksimum kredit menjadi sebesar Rp 58.700.000 yang akan jatuh tempo pada 20 Maret 2032 dan dikenakan bunga sebesar 8,00% per tahun efektif sejak bulan Januari 2024.

Pinjaman bank tersebut dijamin dengan:

- Hak bangun, kelola dan alih atas proyek Holiday Inn Express.
- Jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, pemegang saham.
- Jaminan perusahaan dari Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, PA telah melakukan pembayaran fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 2.935.000 dan Rp 900.000.

13. BANK LOAN (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bank Victoria International Tbk (BVI) (Continued)

This bank credit agreements were amended several times, most recently on 9 March 2024 with letter No. 065/SPK/CBG-VIC/III/23, whereby the Company and BVI agreed to amend the maximum credit limit amounting to Rp 58,700,000 will due on 20 March 2032 and bear interest 8.00% per annum effective since January 2024.

These loan facilities are secured by:

- Right to Build, operate and transfer of Holiday Inn Express project.
- Personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, a shareholder.
- Corporate guarantee from the Company.

As at 31 December 2025 and 2024, PA had repayment of credit facilities amounting to Rp 2.935,000 and Rp 900,000, respectively.

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH

14. BONDS PAYABLE – NET

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Nilai nominal			Nominal value
Utang obligasi jangka panjang:			Long-term bonds payable:
Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2025	300.000.000	-	Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I year 2025
Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2022	-	300.000.000	Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I year 2022
Dikurangi:			Less:
Beban emisi obligasi ditangguhkan	(2.794.981)	(1.069.181)	Deferred issuance cost
Utang obligasi – bersih	<u>297.205.019</u>	<u>298.930.819</u>	Bonds payable – net

Rincian beban emisi ditangguhkan dan akumulasi amortisasi terkait tersebut di atas adalah sebagai berikut:

The details of the above deferred issuance costs and the related accumulated amortization are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Obligasi berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2025	3.501.845	-	Duta Anggada Realty continuous Bonds IV Phase I year 2025
Obligasi berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I tahun 2022	-	3.787.294	Duta Anggada Realty continuous Bonds III Phase I year 2022
Dikurangi:			Less:
Akumulasi amortisasi beban emisi ditangguhkan	(706.864)	(2.718.113)	Accumulated amortization of deferred issuance cost
Bersih	<u>2.794.981</u>	<u>1.069.181</u>	Net

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH (Lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2022 (“Obligasi Berkelanjutan III Tahap I”)

Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap (“Obligasi Berkelanjutan III Tahap I”) dengan nilai nominal sebesar Rp 300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,5% selama 3 tahun, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Juli 2022.

Bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 18 Oktober 2022 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

Obligasi Berkelanjutan III Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 183 tanggal 20 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 154 tanggal 27 Mei 2022 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 289 tanggal 30 September 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 tanggal 13 April 2022 dari PT Kredit Rating Indonesia (“KRI”), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan III tahap I tersebut mendapat peringkat “irBBB+” (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 13 April 2024. Sesuai dengan Surat No. RC-001/KRI-DIR/III/2024, Perusahaan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Maret 2025. Pada tanggal 4 Maret 2025, Perusahaan menerima surat No. RC-004/KRI-DIR/III/2025 dan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Maret 2025.

14. BONDS PAYABLE – NET (Continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year
2022 (“Continuous Bonds III Phase I”)

On 19 July 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate (“Continuous Bonds III Phase I”) with nominal value of Rp 300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on 19 July 2022.

The interests for Continuous Bonds III Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment schedule of interest was on 18 October 2022 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date was on 18 July 2025.

Continuous Bonds III Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds III Phase I was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Deed of Trusteeship Agreement No. 183 dated 20 April 2022 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 First Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 154 dated 27 May 2022 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Second Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 289 dated 30 September 2022, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 dated 13 April 2022 issued by PT Kredit Rating Indonesia (“KRI”), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds III Phase I were rated “irBBB+” (Triple B Plus) which is valid up to 13 April 2024. Based on the letter No. RC-001/KRI-DIR/III/2024, the Company has received the same rating which is valid up to 1 March 2025. On 4 March 2025, the Company received letter No. RC-004/KRIDIR/III/2025 and the Company received the same rating which is valid up to 1 March 2025.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH (Lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2022 (“Obligasi Berkelanjutan III Tahap I”)
(Lanjutan)

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan ada perjanjian perwaliamanatan, selain itu, rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi obligasi berkelanjutan III tahap I pada tanggal 16 Juli 2025

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2025 (“Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I”)

Pada tanggal 2 Juli 2025, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 dengan Tingkat Bunga Tetap yang dibayarkan triwulan dimulai tanggal 2 Oktober 2025 (“Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I”). Obligasi IV Duta Anggada Realty terdiri dari 2 seri sebagai berikut:

Seri A: Nilai nominal Rp 50.000.000.000 (angka penuh) dengan suku bunga 9,90% per tahun dan berjangka waktu 370 hari sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 12 Juni 2026).

Seri B: Nilai nominal Rp 250.000.000.000 (angka penuh) suku bunga 10,50% per tahun dan berjangka waktu tiga (3) tahun sejak tanggal emisi (jatuh tempo pada tanggal 2 Juli 2028).

Bunga Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 2 September 2025 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 2 Juli 2028.

Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

14. BONDS PAYABLE – NET (Continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year
2022 (“Continuous Bonds III Phase I”) (Continued)

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds III Phase I and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds III Phase I, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement, in addition, the total borrowings to equity ratio should no exceed 3 : 1. As at 31 December 2025 and 2024, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

The Company has settled the Continuous Bonds III Phase I on 16 July 2025

Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I
Year 2025 (“Continuous Bonds IV Phase I”)

On 2 July 2025, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 with Fixed Interest Rate paid on a quarterly basis commencing from 2 October 2025 (“Continuous Bonds IV Phase I”). Duta Anggada Realty Bonds issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds:

Series A: Nominal value of Rp 50,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 9,90% per annum, maturity term of 370 days since the issuance date (due date on 12 June 2026).

Series B: Nominal value of Rp 250,000,000,000 (full amount) with a fixed coupon rate of 10.50% per annum, maturity term of three (3) years since the issuance date (due date on 2 July 2028).

The interests for Continuous Bonds IV Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment schedule of interest was on 2 September 2025 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date was on 2 July 2028.

Continuous Bonds IV Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

14. UTANG OBLIGASI – BERSIH (Lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I
Tahun 2025 (“Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I”)
(Lanjutan)

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan IV Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 No. 167 tanggal 29 April 2025, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 No. 155 tanggal 22 Mei 2025 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan IV Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2025 No. 149 tanggal 12 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Waliamanat obligasi adalah PT Bank KB Indonesia Tbk (d/h PT Bank KB Bukopin Indonesia Tbk).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, beban bunga obligasi yang terutang adalah sebesar Rp 2.600.000 dan Rp 6.510.000 disajikan sebagai bagian dari akun “Beban Akrual” pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 18).

15. LIABILITAS KONTRAK

Grup menerima pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka, uang muka penjualan unit strata yang disajikan sebagai “Liabilitas kontrak”, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Liabilitas kontrak atas:			
Sewa dan jasa pemeliharaan	63.649.699	69.781.670	
Penjualan unit strata	<u>72.515.631</u>	<u>72.515.630</u>	
Jumlah liabilitas kontrak	136.165.330	142.297.300	
Dikurangi: bagian jangka pendek	(<u>132.394.501</u>)	(<u>139.896.481</u>)	
Bagian jangka panjang	<u>3.770.829</u>	<u>2.400.819</u>	

Estimasi realisasi liabilitas kontrak dari pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Dalam 1 tahun	59.878.870	67.380.851	In 1 year
2-5 tahun	<u>3.770.829</u>	<u>2.400.819</u>	2-5 years
Jumlah	<u>63.649.699</u>	<u>69.781.670</u>	Total

14. BONDS PAYABLE – NET (Continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I
Year 2025 (“Continuous Bonds IV Phase I”) (Continued)

The issuance of Continuous Bonds IV Phase I was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 Deed of Trusteeship Agreement No. 167 dated 29 April 2025, as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2022 First Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 155 dated 22 May 2025 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds IV Phase I Year 2025 Second Amendment of Deed of Trusteeship Agreement No. 149 dated 12 June 2025, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank KB Indonesia Tbk (formerly known as PT Bank KB Bukopin Indonesia Tbk).

As at 31 December 2025 and 2024, the accrued bonds interest amounting to Rp 2,600,000 and Rp 6,510,000, was presented as part of “Accrued Expenses” in the consolidated statement of financial position (Note 18).

15. CONTRACT LIABILITIES

The Group received unearned rent and service income, advances from strata title units sold which are presented as “Contract liabilities”, with details as follows:

The estimation of contract liabilities unearned rent and service income is as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

16. UTANG USAHA

Akun ini merupakan liabilitas yang timbul dari pembelian barang dan jasa, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	4.727.345
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	4.103.189
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2.500.000)	<u>28.512.488</u>	<u>31.642.724</u>
Jumlah	<u>37.343.022</u>	<u>40.473.258</u>

Analisis umur utang usaha sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lancar	31.110.164	33.292.389
Lewat jatuh tempo:		
1-30 hari	5.011.004	5.236.436
31-60 hari	1.219.839	1.896.004
61-90 hari	<u>2.015</u>	<u>48.429</u>
Jumlah	<u>37.343.022</u>	<u>40.473.258</u>

16. TRADE PAYABLES

This account represents liabilities arising from the purchase of goods and services, with detail as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	4.727.345
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	4.103.189
Others (each below Rp 2,500,000)	<u>28.512.488</u>	<u>31.642.724</u>
Total	<u>40.473.258</u>	<u>40.473.258</u>

The aging analysis of trade payables are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Lancar	31.110.164	33.292.389	Current
Lewat jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	5.011.004	5.236.436	1-30 days
31-60 hari	1.219.839	1.896.004	31-60 days
61-90 hari	<u>2.015</u>	<u>48.429</u>	61-90 days
Total	<u>37.343.022</u>	<u>40.473.258</u>	Total

17. UTANG LAIN-LAIN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pihak berelasi (Catatan 29)	337.309.353	212.681.354
Pihak ketiga	<u>66.043.511</u>	<u>44.097.021</u>
Jumlah	<u>403.352.864</u>	<u>256.778.375</u>

Utang lain-lain tidak dijamin dan tidak dikenakan bunga.

17. OTHER PAYABLES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Related parties (Note 29)	337.309.353	212.681.354
Third parties	<u>66.043.511</u>	<u>44.097.021</u>
Total	<u>403.352.864</u>	<u>256.778.375</u>

Other payables are unsecured and non-interest bearing.

18. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pajak dan perijinan	53.088.811	37.353.570
Bunga pinjaman	46.717.175	18.772.064
Cadangan properti hotel	21.869.653	18.625.727
Bunga obligasi (Catatan 14)	2.600.000	6.510.000
Listrik, air dan telepon	4.706.938	4.386.037
Jasa tenaga ahli	4.028.747	3.650.835
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3.000.000)	<u>37.432.784</u>	<u>36.655.992</u>
Jumlah	<u>170.444.108</u>	<u>125.954.225</u>

18. ACCRUED EXPENSES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Taxes and licenses	53.088.811	37.353.570
Loan interest	46.717.175	18.772.064
Hotel property reserve	21.869.653	18.625.727
Bonds interest (Note 14)	2.600.000	6.510.000
Electricity, water and telephone	4.706.938	4.386.037
Professional fee	4.028.747	3.650.835
Others (each below Rp 3,000,000)	<u>37.432.784</u>	<u>36.655.992</u>
Total	<u>170.444.108</u>	<u>125.954.225</u>

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN

19. TAXATION

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka terdiri dari pajak final atas penjualan unit strata yang belum diakui pendapatannya, Pajak Pertambahan Nilai dan pajak lainnya.

a. Prepaid tax

Prepaid taxes consist of final tax of unrecognized strata title unit sold, Value Added Tax and other taxes.

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	2025	2024	
Pajak Penghasilan:			<i>Income Tax:</i>
Pasal 21	5.358.383	4.191.585	<i>Article 21</i>
Pasal 23/26 dan 4(2)	12.454.842	11.569.903	<i>Article 23/26 and 4(2)</i>
Pajak Pertambahan Nilai	31.337.378	16.594.910	<i>Value Added Tax</i>
Pajak pembangunan	2.623.240	2.676.916	<i>Development tax</i>
Pajak final	26.038	84.557	<i>Final tax</i>
Jumlah	51.799.881	35.117.871	Total

c. Pajak Penghasilan Badan

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan, sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran estimasi laba kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

c. Corporate Income Tax

A reconciliation between loss before income tax, as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, and the estimated taxable profit for the years ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian	(243.237.282)	(286.153.823)	<i>Consolidated loss before income tax</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan	5.535.071	7.041.507	<i>Loss before income tax of the subsidiary</i>
Rugi sebelum pajak penghasilan	(237.702.211)	(279.112.316)	<i>Loss before income tax</i>
Dikurangi: rugi dari pendapatan yang dikenakan pajak final	(245.401.118)	(285.133.568)	<i>Loss from revenue already subjected to final tax</i>
Laba Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku	7.698.907	6.021.252	<i>Profit of the Company before applicable tax rate</i>
Beda temporer:			<i>Temporary differences:</i>
Beban yang masih harus dibayar	2.396.904	1.503.533	<i>Accrued expenses</i>
Liabilitas imbalan kerja	(2.831.470)	849.357	<i>Employment benefit liabilities</i>
Penyusutan aset tetap	415.121	415.121	<i>Depreciation of fixed assets</i>
Jumlah beda temporer	(19.445)	2.768.011	<i>Total temporary differences</i>
Beda tetap:			<i>Permanent differences:</i>
Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final	(8.794)	(62.867)	<i>Finance income subjected to final tax</i>
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	7.670.668	8.726.396	<i>Estimated taxable profit for the year</i>
Akumulasi kerugian fiskal pada awal tahun	(275.029.691)	(371.024.225)	<i>Accumulated fiscal loss at beginning of year</i>
Rugi fiskal kadaluarsa	111.461.850	87.268.138	<i>Expired fiscal losses</i>
Akumulasi kerugian fiskal pada akhir tahun	(155.897.173)	(275.029.691)	<i>Accumulated fiscal losses at end of year</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

c. Pajak Penghasilan Badan (Lanjutan)

c. Corporate Income Tax (Continued)

Rincian bawaan akumulasi kerugian fiskal yang belum dikompensasi adalah sebagai berikut:

Detail of unused accumulated fiscal losses carried forward is as follows:

	2025	2024	
Rincian akumulasi kerugian fiskal:			Detail of accumulated fiscal losses
Tahun fiskal 2024	13.355.536	13.355.536	<i>Fiscal year 2024</i>
Tahun fiskal 2022	61.636.477	61.636.477	<i>Fiscal year 2022</i>
Tahun fiskal 2021	80.905.160	88.575.828	<i>Fiscal year 2021</i>
Tahun fiskal 2020	-	111.461.850	<i>Fiscal year 2020</i>
	155.897.173	275.029.691	Accumulated fiscal losses at end of year

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 akan digunakan sebagai dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Tahunan PPh Badan Perusahaan.

Taxable profit which resulted from reconciliation for the year ended 31 December 2025 will be used as basis in submission of the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 sesuai dengan SPT Tahunan PPh Badan Perusahaan.

Taxable profit which resulted from reconciliation for the year ended 31 December 2024 conforms with the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak ("DJP") dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak. Koreksi terhadap kewajiban pajak Perusahaan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau jika Perusahaan mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan Perusahaan tersebut telah ditetapkan.

Based on the Taxation Laws in Indonesia, the Company submits tax returns on the basis of self assessment. The Directorate General of Tax ("DGT") may assess or amend taxes within 5 (five) years of the time the tax becomes due. Amendments to tax obligations of the Company are recorded when an assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

d. Pajak Final

d. Final Tax

Perhitungan taksiran beban pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The calculation of estimated final income tax expense for the years ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Beban pajak final Perusahaan	24.113.775	23.732.314	<i>Final tax expense The Company</i>
Entitas anak	-	-	<i>The Subsidiaries</i>
Jumlah beban pajak final	24.113.775	23.732.314	Total final tax expense

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

e. Aset Pajak Tangguhan

Pengaruh aset pajak tangguhan atas beda temporer yang signifikan antara laporan komersial dan fiskal pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Perusahaan			The Company
Rugi fiskal	32.412.159	48.774.936	Fiscal loss
Cadangan properti hotel	3.129.191	2.601.871	Hotel property reserve
Beban yang masih harus dibayar	224.834	847.759	Accrued expenses
Penyusutan	(456.632)	(547.959)	Depreciation
	35.309.552	51.676.607	
Entitas anak	7.694.541	7.711.646	Subsidiaries
Jumlah	43.004.093	59.388.253	Total

e. Deferred Tax Assets

The deferred tax assets arising from the significant temporary differences between commercial and tax purposes as at 31 December 2025 and 2024, are as follows:

f. Beban Pajak Penghasilan

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan, yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba komersial sebelum pajak penghasilan dan beban pajak penghasilan bersih, seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian	(243.237.282)	(286.153.823)	Consolidated loss before income tax
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(53.512.202)	(62.953.841)	Income tax benefit based on applicable tax rate
Pengaruh pajak penghasilan atas pajak penghasilan final	53.999.831	62.997.973	Tax effect on final income tax
Pengaruh pajak penghasilan atas beda tetap	(5.326)	(18.879)	Tax effect on permanent differences
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	15.901.857	10.622.603	Unrecognized deferred tax asset
Jumlah	16.384.160	10.647.856	Total

f. Income Tax Expenses

The reconciliation between income tax expense as calculated by applying the applicable tax rate to the commercial profit before income tax and the net income tax expense as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

g. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

Perusahaan

Pada tahun 2025, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak (STP) untuk pajak penghasilan pasal 21 dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun fiskal 2024 dengan total sebesar Rp 349.100. Perusahaan telah membayar seluruh STP tersebut.

Pada tahun 2024, Perusahaan menerima beberapa STP untuk pajak penghasilan penghasilan pasal 4(2), 21, 23 dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun fiskal 2019, 2020, 2021, 2024 dan 2025 dengan total sebesar Rp 3.447.384. Perusahaan telah membayar seluruh STP tersebut.

g. Tax Assesment Letter and Tax Collection Letter

The Company

In 2025, the Company received various Tax Collection Letter (STP) for income tax article 4(2), 21, 23 and Value Added Tax for fiscal year 2019, 2020, 2021, 2024 and 2025 for a totalling of Rp 349,100. The Company has paid for all the mentioned STP above.

In 2024, the Company received various STP for income tax article 4(2), 21, 23 and Value Added Tax for fiscal year 2019, 2020, 2021, 2024 and 2025 for a totalling of Rp 3,447,384. The Company has paid for all the mentioned STP above.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

**g. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak
(Lanjutan)**

Entitas anak

Pada tanggal 7 Mei 2024, PA menerima Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan (SP2DK) dari DJP atas pajak penghasilan pasal 23/26 untuk tahun fiskal 2021 dan 2022.

PA menyetujui hasil SP2DK tersebut dan mencatat hasil dari SP2DK sebagai bagian dari "Penghasilan (Beban) Lain-Lain" masing-masing pada laporan laba rugi.

Pada tahun 2024, PA menerima beberapa STP untuk pajak pertambahan nilai untuk tahun fiskal 2020 dengan total sebesar Rp 4.000, pajak penghasilan badan untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp1.000, pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2018, 2019, dan 2020 dengan total sebesar Rp 1.308, pajak penghasilan pasal 23 untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp 103. PA telah membayar seluruh STP tersebut.

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Grup menghitung liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021), melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No.11/2020 tentang Penciptaan Kerja (Cipta Kerja). Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan kerja tersebut masing-masing sebanyak 138 dan 147 karyawan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Rincian liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	2025
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	9.514.798

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan untuk liabilitas imbalan kerja telah memadai sesuai dengan yang disyaratkan oleh Undang-Undang.

19. TAXATION (Continued)

**g. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter
(Continued)**

Subsidiaries

On 7 May 2024, PA received a Request for Clarification regarding Data and/or Information (SP2DK) from the DJP concerning income tax article 23/26 for the fiscal years 2021 and 2022.

PA accepted the results of the SP2DK and recorded the outcome of SP2DK in the "Other Income (Expenses)" on the statement of profit or loss, respectively.

In 2024, PA received various STP for Value Added Tax for fiscal year 2020 totalling Rp 4,000, corporate income tax for fiscal year 2019 totalling Rp 1,000, income tax article 21 for fiscal year 2018, 2019, and 2020 totalling Rp 1,308, and income tax article 23 for fiscal year 2019 totalling Rp 103. PA has paid for all the mentioned STP above.

20. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES

The Group determines its employment benefit liabilities in accordance with The Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021), implementing the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja). The number of employees entitled to the benefits was 138 and 147 employees for the years ended 31 December 2025 and 2024, respectively.

Detail of the employment benefit liabilities is as follows:

	2025	2024
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	9.514.798	10.092.117 Present value of defined benefit obligation

Management believes that the provision for employment benefit liabilities is sufficient according to the requirements of the Law.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Nilai kini kewajiban imbalan yang didanai pada awal tahun	10.092.117	9.202.022	<i>Present value of funded obligation at the beginning of year</i>
Biaya jasa kini	675.230	774.443	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	551.482	589.361	<i>Interest cost</i>
Biaya jasa lalu	(1.981.241)	-	<i>Past service cost</i>
Pembayaran pensiun	(687.264)	(41.720)	<i>Payment of pension</i>
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	864.474	(431.989)	<i>Actuarial loss (gain) charged to other comprehensive income</i>
Saldo akhir	<u>9.514.798</u>	<u>10.092.117</u>	<i>Ending balance</i>

20. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES (Continued)

Movements in the present value of defined benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position is as follows:

Mutasi liabilitas yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2025</u>	
Saldo awal	10.092.117	9.202.022	<i>Beginning balance</i>
(Pengurangan) penambahan selama tahun berjalan	(754.529)	1.363.804	<i>(Deduction) addition during the current year</i>
Pembayaran pensiun	(687.264)	(41.720)	<i>Payment of pension</i>
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	864.474	(431.989)	<i>Actuarial loss (gain) charged to other comprehensive income</i>
Saldo akhir	<u>9.514.798</u>	<u>10.092.117</u>	<i>Ending balance</i>

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

The amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Biaya jasa kini	675.230	774.443	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	551.482	589.361	<i>Interest cost</i>
Biaya jasa lalu	(1.981.241)	-	<i>Past service cost</i>
Jumlah	<u>(754.529)</u>	<u>1.363.804</u>	<i>Total</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, aktuaris independen, sesuai laporannya yang bertanggal 11 Februari 2026 dan 11 Februari 2025 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit". Asumsi kunci yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tingkat diskonto	6,30%	7,05%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	4,00%	4,00%	Salary incremental rate
Tingkat kematian	TMI IV 2019	TMI IV 2019	Mortality rate
Usia pensiun	62 tahun/ year	62 tahun/ year	Retirement age

Sensitivitas liabilitas imbalan pasti terhadap perubahan asumsi tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji disajikan sebagai berikut:

20. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES (Continued)

The cost for providing employment benefit liabilities as at 31 December 2025 and 2024 was calculated by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, an independent actuary, based on their reports dated 11 February 2026 and 11 February 2025, respectively, using "Projected Unit Credit" method. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

The sensitivity of the defined benefit liability to changes in the discount rate and salary increase assumptions is presented as follows:

	Dampak terhadap liabilitas pasti/ Impact on defined benefit obligation			
	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Kenaikan asumsi/ Increase in assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in assumptions	
Tingkat diskonto	1%	(8.793.552)	10.319.183	Discount rate
Tingkat kenaikan penghasilan	1%	10.420.858 (8.692.332)	Salary incremental rate

Analisis jatuh tempo yang diharapkan dari manfaat pensiun tidak didiskontokan adalah sebagai berikut:

Expected maturity analysis of undiscounted pension benefit are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kurang dari satu tahun	568.037	553.587	Less than one year
Antara satu dan dua tahun	204.832	426.524	Between one and two years
Antara dua dan lima tahun	1.305.455	2.611.688	Between two and five years
Antara lima dan sepuluh tahun	6.889.453	6.883.145	Between five and ten years
Lebih dari sepuluh tahun	7.481.107	5.426.085	Beyond ten years
Jumlah	<u>16.448.884</u>	<u>15.901.029</u>	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

21. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan beserta persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan laporan daftar pemegang saham dari PT Raya Saham Registra, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

21. SHARE CAPITAL

The composition of the shareholders of the Company and their respective ownership interests as at 31 December 2025 and 2024 according to the share register of PT Raya Saham Registra, a share register, is as follows:

Nama pemegang saham	Ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid-up			Name of shareholders
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah/ Amount	
Hartadi Angkosubroto	1.465.409.134	46,65%	732.704.567	Hartadi Angkosubroto
PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%	705.943.924	PT Duta Anggada
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	<u>264.093.980</u>	<u>8,41%</u>	<u>132.046.990</u>	Public (each below 5%)
Jumlah	<u>3.141.390.962</u>	<u>100,00%</u>	<u>1.570.695.481</u>	Total

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR – BERSIH

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL – NET

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	876.292.004	<i>Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring</i>
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	273.907.200	<i>Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan</i>
Penawaran saham terbatas	127.050.000	127.050.000	<i>Limited public offering</i>
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	65.000.000	<i>Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange</i>
Pengampunan pajak	2.232.079	2.232.079	<i>Tax amnesty</i>
Pembagian saham bonus	(890.347.741)	(890.347.741)	<i>Distribution of bonus shares</i>
Jumlah	<u>454.133.542</u>	<u>454.133.542</u>	Total

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

23. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Rincian bagian kepentingan non-pengendali atas ekuitas entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PA	(2.200)	(2.211)
DBDP	(5)	(442)
BEI	(1)	(2)
Jumlah	(2.205)	(2.655)

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

The details of non-controlling interests' share in equity of the consolidated subsidiaries is as follows:

PA
DBDP
BEI

Total

24. PENDAPATAN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pendapatan sewa		
Kantor	76.347.625	67.344.282
Pusat niaga	42.787.607	41.003.112
Apartemen	25.738.375	33.565.695
Lain-lain	20.706.706	18.342.083
	<u>165.580.313</u>	<u>160.255.172</u>
Jasa pemeliharaan		
Kantor	43.573.212	38.663.087
Pusat niaga	13.621.085	20.595.271
Apartemen	4.324.760	4.626.370
	<u>61.519.057</u>	<u>63.884.728</u>
Hotel	265.865.107	274.137.775
Lain-lain	14.191.507	13.281.056
Jumlah	<u>507.155.984</u>	<u>511.558.731</u>

Rental income
Office
Retail area
Apartment
Others

Service fees
Office
Retail area
Apartment

Hotel
Others

Total

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pihak ketiga	506.682.644	511.085.391
Pihak berelasi	473.340	473.340
Jumlah	<u>507.155.984</u>	<u>511.558.731</u>

Third parties
Related party

Total

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended 31 December 2025 and 2024.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

25. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2025	2024	
Beban pokok penjualan			<i>Cost of sales</i>
Makanan dan minuman	20.237.380	23.499.961	<i>Food and beverage</i>
Lain-lain	<u>227.244</u>	<u>782.520</u>	<i>Others</i>
	20.464.624	24.282.481	
Beban langsung			<i>Direct costs</i>
Penyusutan (Catatan 7 dan 8)	82.153.702	83.539.270	<i>Depreciation (Note 7 and 8)</i>
Listrik, air dan telepon	38.392.244	36.645.093	<i>Electricity, water and telephone</i>
Gaji dan tunjangan	37.421.664	35.970.488	<i>Salary and allowances</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	13.874.406	15.867.105	<i>Repair and maintenance</i>
Jasa keamanan	11.503.425	11.014.001	<i>Security services</i>
Asuransi	8.876.144	10.822.395	<i>Insurance</i>
Jasa pelayanan gedung	7.989.155	8.116.985	<i>Building service fee</i>
Cadangan properti hotel	7.761.724	8.291.490	<i>Hotel property reserve</i>
Jasa kebersihan	7.155.512	7.036.363	<i>Cleaning services</i>
Perlengkapan tamu	6.460.082	5.765.695	<i>Guest supplies</i>
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 5.000.000)	<u>30.130.971</u>	<u>27.113.005</u>	<i>Others (each below Rp 5,000,000)</i>
Jumlah	<u>272.183.653</u>	<u>274.464.371</u>	Total

Grup tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended 31 December 2025 and 2024.

26. BEBAN PENJUALAN	2025	2024	
Komisi	12.131.737	13.390.270	<i>Commissions</i>
Gaji dan tunjangan	9.712.416	10.329.690	<i>Salaries and allowances</i>
Iklan dan promosi	1.167.190	1.133.429	<i>Advertising and promotions</i>
Lain-lain	<u>7.167.027</u>	<u>6.679.605</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u>30.178.370</u>	<u>31.532.994</u>	Total

27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI	2025	2024	
Gaji dan tunjangan	52.706.459	58.832.387	<i>Salaries and allowances</i>
Beban pajak, perijinan dan iuran	19.251.020	19.557.463	<i>Tax expenses, permits and dues</i>
Jasa tenaga ahli	17.974.556	19.272.777	<i>Professional fees</i>
Penyusutan aset tetap (Catatan 8)	8.946.371	17.445.389	<i>Depreciation of fixed assets (Note 8)</i>
Teknologi informasi	4.642.066	4.235.927	<i>Technology information</i>
Kantor	4.010.760	3.464.931	<i>Office</i>
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.000.000)	<u>4.062.509</u>	<u>4.842.026</u>	<i>Others (each below Rp 2,000,000)</i>
Jumlah	<u>111.593.741</u>	<u>127.650.900</u>	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

28. RUGI BERSIH PER SAHAM DASAR

Rugi bersih per saham dasar dihitung dengan membagi rugi bersih yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun berjalan.

28. BASIC LOSS PER SHARE

Basic loss per share are computed by dividing net loss attributable to owners of the parent entity for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	2025	2024	
Rugi tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(259.619.237)	(296.799.024)	<i>Loss for the year attributable to owners of the parent entity</i>
Rata-rata tertimbang saham yang beredar	(3.141.391)	(3.141.391)	<i>Weighted average number of shares outstanding</i>
Rugi bersih per saham dasar	(83)	(94)	Basic loss per share

29. SIFAT HUBUNGAN, SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi-transaksi dengan pihak-pihak tertentu yang berelasi sebagai berikut:

29. NATURE OF RELATIONSHIP, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In carrying out its business activities, the Group entered into certain transactions with related parties as follows:

Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Sifat transaksi/ Nature of transaction
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	Kesamaan manajemen kunci/ <i>Common key management</i>	Piutang usaha dan penyewaan gedung/ <i>Trade receivables and building rental</i>
PT Graha Sarana Inti Management	Kesamaan manajemen kunci/ <i>Common key management</i>	Perawatan Gedung, piutang usaha dan pendapatan/ <i>Building maintenance, trade receivables and revenues</i>
PT Duta Investama Nusantara	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Buana Swarna Nusantara	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Prima Delta Sejahtera	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Broadcast Studio Center Indonesia	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Indo Marina Square	Entitas afiliasi/ <i>Affiliate</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>

Saldo dan transaksi-transaksi kepada/dari pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Balances and transactions to/from related parties are as follows:

a. Piutang usaha

a. Trade receivables

	2025	2024	
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	414.502	414.502	<i>Yayasan Lembaga Pusat Nusantara</i>
PT Graha Sarana Inti Management	24.150	-	<i>PT Graha Sarana Inti Management</i>
Jumlah	438.652	414.502	Total
% terhadap jumlah aset	0,01%	0,01%	% to total assets

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. SIFAT HUBUNGAN, SALDO DAN TRANSAKSI
DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

**29. NATURE OF RELATIONSHIP, BALANCE AND
TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

Saldo dan transaksi-transaksi kepada/dari pihak berelasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Balances and transactions to/from related parties are as follows: (Continued)

b. Utang lain-lain

b. Other payables

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Duta Investama Nusantara	290.881.501	179.602.166	<i>PT Duta Investama Nusantara</i>
PT Buana Swarna Nusantara	16.879.188	16.879.188	<i>PT Buana Swarna Nusantara</i>
PT Prima Delta Sejahtera	10.761.289	9.000.000	<i>PT Prima Delta Sejahtera</i>
PT Broadcast Studio Center Indonesia	11.522.144	6.600.000	<i>PT Broadcast Studio Center Indonesia</i>
PT Indo Marina Square	7.265.231	600.000	<i>PT Indo Marina Square</i>
Jumlah	<u>337.309.353</u>	<u>212.681.354</u>	Total
% terhadap jumlah liabilitas	<u>6,85%</u>	<u>4,46%</u>	% to total liabilities

Utang lain-lain timbul dari penggantian beban-beban operasional Grup yang dibayarkan terlebih dahulu oleh pihak berelasi. Utang tersebut bersifat *on-demand* dan tidak dikenakan bunga.

Other payables were arising from the reimbursement of the Group operational expenses that were paid in advance by the related parties. These payables were provided on an on-demand basis and noninterest bearing.

c. Pendapatan

c. Revenues

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Graha Sarana Inti Management	473.340	473.340	<i>PT Graha Sarana Inti Management</i>
% terhadap jumlah pendapatan	<u>0,09%</u>	<u>0,09%</u>	% to total revenues

Perusahaan mempunyai perjanjian jasa pelayanan dengan PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), dimana GSIM setuju untuk memberikan bantuan perencanaan, pengarahan dan pengawasan terhadap perawatan harian dan periodik atas bangunan komersial dan tempat tinggal di Jakarta yang dimiliki oleh Perusahaan, serta jasa-jasa yang terkait. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar kepada GSIM dengan tarif per meter persegi dari luas gedung setiap bulan.

The Company has a service agreement with PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), whereby GSIM agreed to provide assistance in the planning, control and supervision of the daily and periodic maintenance of the Company's commercial and residential buildings in Jakarta and render related services. As compensation, the Company shall pay GSIM for such services based on per square meter of building space per month.

d. Beban pokok penjualan dan beban langsung

d. Cost of sales and direct costs

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
PT Graha Sarana Inti Management	7.989.155	8.116.985	<i>PT Graha Sarana Inti Management</i>
% terhadap jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung	<u>2,64%</u>	<u>2,65%</u>	% to total cost of sales and direct costs

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**30. PERJANJIAN PENTING, KOMITMEN DAN
KONTINJENSI**

Grup juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan komitmen sebagai berikut:

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih ("BOT") dengan pihak ketiga atas sejumlah bangunan komersial yang akan berakhir antara 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun setelah tanggal perjanjian BOT berlaku efektif (Catatan 8). Sesuai dengan perjanjian BOT, hak pengelolaan atas bangunan-bangunan di atas pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak. Pada saat berakhirnya perjanjian BOT, Perusahaan akan menyerahkan kepemilikan BOT beserta seluruh prasarana gedung kepada pemilik tanah, kecuali untuk kasus dimana peralatan tertentu diambil kembali oleh Perusahaan seperti yang tertera dalam perjanjian.

Agro Plaza

Pada tanggal 5 Februari 2014, Perusahaan dan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") setuju untuk membuat perjanjian baru terkait dengan berakhirnya Hak Pengelolaan Gedung Agro Plaza yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa untuk Jangka Waktu Panjang No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 yang telah diaktakan dalam Akta Notaris Hadijah, S.H., No. 03 tanggal 5 Februari 2014. Perusahaan setuju untuk menyewa dan mengelola Gedung Agro Plaza dengan ketentuan sebagai berikut:

- Perusahaan melakukan perbaikan/renovasi, pemasaran dan fitting out yang dimulai sejak tanggal perjanjian sampai dengan tanggal 30 Juni 2015 dengan biaya maksimal sebesar Rp 25.000.000.
- Melakukan perubahan nama gedung menjadi Gedung Agro Plaza.
- Jangka waktu sewa dan pengelolaan adalah selama 20 (dua puluh) tahun dihitung 1 Juli 2015 sampai dengan 30 Juni 2035.
- Harga sewa gedung untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun adalah sebesar Rp 220.225.000, belum termasuk pajak pertambahan nilai, yang dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

Biaya perbaikan/renovasi dan *fitting out* yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp 24.986.284.

**30. AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES**

the Group also has the following significant agreements and commitments:

- a. *The Company entered into Build, Operate and Transfer ("BOT") agreements with third parties covering certain commercial buildings, which will be terminated between 20 (twenty) to 30 (thirty) years after the effective date of the BOT arrangements (Note 8). Based on the BOT agreements, the right to operate these buildings can be extended upon expiration with the approval from both parties. On the termination date of BOT agreements, the Company shall transfer the ownership of the building, including all of the improvements, to the land owner, except in cases where certain equipment will be retaken by the Company as specified in the agreement.*

Agro Plaza

On 5 February 2014, the Company and Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") agreed to create a new agreement regarding the expiration of the operation right of Agro Plaza Building which is stated in the Long-term Rental Agreement No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 which was covered by Notarial Deed of Hadijah, S.H., No. 03 dated 5 February 2014. The Company agreed to rent and operate Agro Plaza Building with the following conditions:

- *The Company performs restoration/renovation, marketing and fitting out starting from the agreement date until 30 June 2015 at maximum cost amounting to Rp 25,000,000.*
- *Change the building name to Agro Plaza Building.*
- *Rental and operating period is 20 (twenty) years starting from 1 July 2015 until 30 June 2035.*
- *Rental price of building for 20 (twenty) years is Rp 220,225,000, excluding value added tax, which will be paid within 5 (five) years.*

The restoration/renovation and fitting out cost incurred by the Company amounting to Rp 24,986,284.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**30. PERJANJIAN PENTING, KOMITMEN DAN
KONTINJENSI (Lanjutan)**

Grup juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan komitmen sebagai berikut: (Lanjutan)

- b. Pada tanggal 7 Januari 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gajah Mada, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Holiday Inn & Suites. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

Berdasarkan surat permohonan tanggal 20 Februari 2025 kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Perusahaan masih dalam proses perpanjangan atas perjanjian kerjasama pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) dan Hak Guna Bangunan (HGB).

- c. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Oleh karena itu, beberapa saldo deposito berjangka dijadikan sebagai jaminan. Saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 281.008 yang disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
- d. Pada tanggal 7 November 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Bali dengan PT Hilton International Manage Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Hilton Garden Inn Bali. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- e. Pada tanggal 12 September 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Oakwood Management Service Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan telah di perpanjang sampai dengan 16 Desember 2023.

Pada tanggal 16 Desember 2023, PT Oakwood Management Services Indonesia telah sepakat untuk menovasikan dan mengalihkan segala hak - hak, kewajiban - kewajiban dan tanggung jawab kepada PT Ascott International Management Indonesia.

**30. AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

the Group also has the following significant agreements and commitments: (Continued)

- b. On 7 January 2013, the Company entered into hotel management agreement for hotel project located at Gajah Mada, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which the Company will use the Holiday Inn & Suites brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.

Based on request letter 20 February 2025 to the Provincial Government of the Special Capital Region of Jakarta, the Company is still in the extension process of the Cooperation Agreement for the Utilization of Regional Property (BMD) and Building Use Rights (HGB).

- c. The Company entered into Apartment Ownership Loan (KPA) agreements with PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Consequently, certain time deposits are pledged as collateral. The outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA as at 31 December 2025 and 2024 were amounting to Rp 281,008. which is presented as part of "Other Non-current Financial Assets" in the consolidated statement of financial position.
- d. On 7 November 2013, the Company entered into hotel management agreement for a hotel project in Bali with PT Hilton International Manage Indonesia, on which the Company will use the Hilton Garden Inn Bali brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.
- e. On 12 September 2016, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Oakwood Management Service Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 5 (five) years and has been extended until 16 December 2023.

On 16 December 2023, PT Oakwood Management Services Indonesia has agreed to novate and transfer all its right, interest, obligations and responsibilities to PT Ascott International Management Indonesia.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

**30. PERJANJIAN PENTING, KOMITMEN DAN
KONTINJENSI (Lanjutan)**

Grup juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan komitmen sebagai berikut: (Lanjutan)

- e. Pada tanggal 16 Desember 2023, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2024

Pada tanggal 16 Desember 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2025.

Pada tanggal 16 Desember 2025, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 6 (enam) bulan dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Juni 2026.

- f. Pada tanggal 28 Desember 2017, PA, entitas anak, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Matraman, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana PA akan menggunakan merek Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

**30. AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

the Group also has the following significant agreements and commitments: (Continued)

- e. On 16 December 2023, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 1 (one) year. This agreement has been extended until 16 December 2024.*

On 16 December 2024, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 1 (one) year. This agreement has been extended until 16 December 2025.

On 16 December 2025, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 6 (six) months. This agreement has been extended until 16 June 2026.

- f. On 28 December 2017, PA, a subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Matraman, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which PA will use the Holiday Inn Express brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)

31. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Grup dibagi dalam 4 (empat) segmen usaha yaitu segmen pendapatan sewa, pendapatan hotel, jasa pemeliharaan dan lain-lain. Segmen-segmen tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen Grup. Segmen dilaporkan pada tanggal untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

31. SEGMENT INFORMATION

For management reporting purposes, the Group is currently divided into 4 (four) business segments, of rental income, hotel income, services fee and others. These segments form the basis for reporting the Group's segment information. The segments reported on and for the years ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember/ December 2025				Jumlah/ Total	
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Lain-lain/ Others		
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian						Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pendapatan	165.580.313	265.865.107	61.519.057	14.191.507	507.155.984	Revenues
Hasil segmen	29.023.239	41.236.063	19.145.912	3.795.006	93.200.220	Segment margin
Pendapatan lainnya					3.031.990	Other income
Beban lainnya					(7.408.089)	Other expense
Beban dan pendapatan keuangan					(307.947.628)	Finance expense and income
Beban pajak final					(24.113.775)	Final tax expense
Beban pajak penghasilan					(16.384.160)	Income tax expense
Rugi tahun berjalan					(259.621.442)	Loss for the year
Aset dan liabilitas						Assets and liabilities
Aset segmen					6.103.393.716	Segment assets
Liabilitas segmen					4.921.720.215	Segment liabilities
Informasi segmen lainnya						Other segment information
Pengeluaran modal					2.555.678	Capital expenditure
Penyusutan					91.100.073	Depreciation
	31 Desember/ December 2024					
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Lain-lain/ Others	Jumlah/ Total	
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian						Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pendapatan	160.255.172	274.137.775	63.884.729	13.281.054	511.558.731	Revenues
Hasil segmen	7.921.128	44.985.075	20.188.632	4.815.631	77.910.466	Segment margin
Pendapatan lainnya					2.500.669	Other income
Beban lainnya					(16.074.892)	Other expense
Beban dan pendapatan keuangan					(326.757.752)	Finance expense and income
Beban pajak final					(23.732.314)	Final tax expense
Beban pajak penghasilan					(10.647.856)	Income tax expense
Rugi tahun berjalan					(296.801.679)	Loss for the year
Aset dan liabilitas						Assets and liabilities
Aset segmen					6.208.681.516	Segment assets
Liabilitas segmen					4.766.522.099	Segment liabilities
Informasi segmen lainnya						Other segment information
Pengeluaran modal					12.273.937	Capital expenditure
Penyusutan					100.984.659	Depreciation

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

32. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN

Pada tabel berikut ini, instrumen keuangan telah dialokasikan berdasarkan klasifikasinya. Kebijakan akuntansi penting pada Catatan 2g menjelaskan bagaimana setiap kategori aset keuangan dan liabilitas keuangan diukur dan bagaimana pendapatan dan beban, termasuk keuntungan dan kerugian (perubahan nilai wajar instrumen keuangan) atas nilai wajar diakui.

Pengelompokan aset keuangan telah diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Demikian halnya dengan liabilitas keuangan telah diklasifikasikan menjadi liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar adalah sebagai berikut:

- Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar dan utang dividen mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.
- Nilai wajar pinjaman bank jangka panjang, liabilitas kontrak, uang jaminan penyewa, utang pembiayaan konsumen dan utang obligasi dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.
- Nilai wajar beban bunga pinjaman yang ditanggungan dicatat mendekati nilai tercatat.

Tingkat penilaian nilai wajar didefinisikan sebagai berikut:

- Harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1).
- Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (Tingkat 2).
- Input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (Tingkat 3).

32. FAIR VALUE OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

In the following table, the financial instruments have been allocated based on the classification. Significant accounting policies in Note 2g describe how each category of financial assets and liabilities are measured and how revenue and expenses, including gains and losses (changes in fair value of financial instruments) in the fair value is recognized.

The classification of financial assets has been classified as financial assets measured at amortized cost. So with the financial liabilities has been classified as financial liabilities carried at amortized cost.

The carrying amounts of financial assets and liabilities in the consolidated financial statement approximate their fair value.

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value:

- *The fair value of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other non-current financial assets, short-term bank loan, trade payables, other payables, accrued expense and dividend payable approximate their carrying amounts largely due to short-term maturities of these instruments.*
- *The fair value of long-term bank loans, contract liabilities, tenant deposits, consumer financing payable, and bonds payable, was carried at amortized cost using the effective interest method.*
- *The fair value of deferred loan interest approximate their carrying amounts*

The valuation levels of fair value have been defined as follows:

- *Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (Level 1).*
- *Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices) (Level 2).*
- *Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs) (Level 3).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Mengingat bahwa penerapan praktik manajemen risiko yang baik dapat mendukung kinerja Grup, maka manajemen risiko selalu menjadi elemen pendukung penting bagi Grup dalam menjalankan usahanya. Sasaran dan tujuan utama dari diterapkannya praktik manajemen risiko di Grup adalah untuk menjaga dan melindungi Grup melalui pengelolaan risiko kerugian yang mungkin timbul dari berbagai aktivitasnya serta menjaga tingkat risiko agar sesuai dengan arahan yang sudah ditetapkan oleh manajemen Grup.

Grup memiliki eksposur terhadap risiko-risiko atas instrumen keuangan seperti: risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas dan risiko permodalan.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana lawan transaksi tidak akan memenuhi kewajibannya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Tujuan Grup adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Grup melakukan transaksi hanya dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Kebijakan Grup dalam mengelola risiko kredit dari pelanggan adalah dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Grup terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Kas dan setara kas ditempatkan pada lembaga keuangan yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik.

Tabel berikut menjelaskan rincian aset keuangan Grup yang dibedakan antara yang mengalami penurunan nilai dan yang tidak:

31 Desember 2025	Tidak mengalami penurunan nilai/ Not impaired	Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Jumlah/ Total	31 December 2025
Kas dan setara kas	31.256.102	-	31.256.102	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	15.074.243	-	15.074.243	Trade receivables
Piutang lain-lain	7.143.335	-	7.143.335	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	9.047.635	-	9.047.635	Other non-current financial assets
Jumlah	62.521.315	-	62.521.315	Total

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Considering that a good risk management practice implementation could better support the performance of the Group, hence the risk management would always be an important element to support the Group in running its business. The target and main purpose of the implementation of risk management practices in the Group is to maintain and protect the Group through managing the risk of losses, which might arise from its various activities as well as maintaining risk level in order to match with the direction already established by the management of the Group.

The Group has exposure to the following risks from financial instruments, such as: credit risk, market risk, liquidity risk and capital risk.

a. Credit Risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group's objective is to seek continual revenue growth while minimizing losses incurred due to increased credit risk exposure.

The Group trades only with recognized and creditworthy third parties. It is the Group's policy in managing credit risk to limit the amount of risk that is acceptable to each customer. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis with the objective that the Group's exposure to bad debts is not significant.

Cash and cash equivalents are placed with financial institutions which are reputable and has good credibility.

The following table illustrates the detail of financial assets of the Group distinguished between those which impaired and not impaired:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Tabel berikut menjelaskan rincian aset keuangan Grup yang dibedakan antara yang mengalami penurunan nilai dan yang tidak: (Lanjutan)

The following table illustrates the detail of financial assets of the Group distinguished between those which impaired and not impaired: (Continued)

31 Desember 2024	Tidak mengalami penurunan nilai/ Not impaired	Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Jumlah/ Total	31 December 2024
Kas dan setara kas	33.546.000	-	33.546.000	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	14.711.229	-	14.711.229	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	5.661.800	-	5.661.800	<i>Other receivables</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	18.858.259	-	18.858.259	<i>Other non-current financial assets</i>
Jumlah	72.777.288	-	72.777.288	Total

Tabel di bawah ini menggambarkan eksposur maksimum risiko kredit dan konsentrasi risiko yang dimiliki oleh Grup:

The table below illustrates the maximum exposure to credit risk and risk concentration by the Group:

31 Desember 2025	Konsentrasi risiko kredit/ Credit risk concentration		Eksposur maksimum/ Maximum exposure	31 December 2025
	Pihak berelasi/ Related parties	Pihak ketiga/ Third parties		
Kas dan setara kas	-	31.256.102	31.256.102	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	438.652	14.635.591	15.074.243	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	-	7.143.335	7.143.335	<i>Other receivables</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	9.047.635	9.047.635	<i>Other non-current financial assets</i>
Jumlah	438.652	62.082.663	62.521.315	Total

31 Desember 2024	Konsentrasi risiko kredit/ Credit risk concentration		Eksposur maksimum/ Maximum exposure	31 December 2024
	Pihak berelasi/ Related parties	Pihak ketiga/ Third parties		
Kas dan setara kas	-	33.546.000	33.546.000	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	414.502	14.296.727	14.711.229	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	-	5.661.800	5.661.800	<i>Other receivables</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	18.858.259	18.858.259	<i>Other non-current financial assets</i>
Jumlah	414.502	72.362.786	72.777.288	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga atas nilai wajar dan arus kas atas risiko nilai tukar mata uang asing.

Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat bunga adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dalam suku bunga pasar. Risiko yang dihadapi Grup terutama sehubungan dengan perubahan tingkat bunga pasar timbul dari utang bank. Grup menjalankan manajemen risiko dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga pasar serta bernegosiasi dengan bank untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup. Saat ini, Grup tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko tingkat bunga.

Pada tahun 2025, jika tingkat bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp 31.842.905.

Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi risiko dari nilai tukar mata uang adalah kas dan setara kas, piutang usaha dan aset keuangan tidak lancar lainnya dalam mata uang asing. Saat ini, Grup tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jika nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing meningkat/menurun sebanyak 50 poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp 414.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Market Risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risk, in particular, interest rate risk on fair values of cash flows and foreign currency rate risk.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates primarily arises from bank loans. The Group conducts risk management by monitoring the movement of market rate and negotiates accordingly with the bank to minimize the negative impact on the Group. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for interest rate exposures.

In 2025, if the market interest rate increases/decreases by 1% with all variables held constant, the income before tax for the year then ended will be lower/higher by approximately Rp 31,842,905.

Foreign exchange risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value of the future cash flows from financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rate. The Group's financial instruments which has potential risk from foreign exchange rate are cash and cash equivalents, trade receivables, and other non-current financial assets in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.

As at 31 December 2025, if the exchange rate of the Indonesian Rupiah against foreign currency increase/decrease by 50 points with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by approximately Rp 414.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko terjadinya kerugian akibat adanya kesenjangan antara penerimaan dan pengeluaran. Terjadinya kesenjangan yang cukup besar akan menurunkan kemampuan Grup untuk memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo.

Manajemen risiko yang diterapkan Grup adalah sebagai berikut:

1. Grup memonitor kebutuhan likuiditas dengan memonitor jadwal pembayaran utang atas liabilitas keuangan, terutama utang pihak berelasi dan memonitor arus kas keluar sehubungan dengan aktivitas operasional setiap hari.
2. Manajemen Grup juga secara terus-menerus menilai kondisi pasar keuangan untuk melihat peluang mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel di bawah ini menggambarkan aset dan liabilitas keuangan Grup berdasarkan jatuh temponya. Jumlah yang terdapat di tabel ini adalah nilai kontraktual yang tidak terdiskonto:

	Jatuh tempo/ Due date			
	2025	2026 dan seterusnya/ 2026 and so on	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan				Financial assets
Kas dan setara kas	31.256.102	-	31.256.102	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	15.074.243	-	15.074.243	Trade receivables
Piutang lain-lain	7.143.335	-	7.143.335	Other receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	9.047.635	9.047.635	Other non-current financial assets
Jumlah aset keuangan	53.473.680	9.047.635	62.521.315	Total financial assets
Liabilitas keuangan				Financial liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	(200.000.000)	-	(200.000.000)	Short-term bank loans
Utang usaha – pihak ketiga	(37.343.022)	-	(37.343.022)	Trade payables – third parties
Utang lain-lain	(403.352.864)	-	(403.352.864)	Other payables
Utang dividen	(1.208.440)	-	(1.208.440)	Dividend payable
Beban yang masih harus	(170.444.108)	-	(170.444.108)	Accrued expenses
Pinjaman bank jangka panjang	(1.630.739.453)	(1.253.619.430)	(2.884.358.883)	Long-term bank loans
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	(357.691.426)	(316.523.528)	(674.214.954)	Deferred loan interest
Utang obligasi jangka panjang	(49.700.159)	(247.504.860)	(297.205.019)	Long-term bonds payable
Jumlah liabilitas keuangan	(2.850.479.472)	(1.817.647.818)	(4.668.127.290)	Total financial liabilities
Selisih likuiditas	(2.797.005.792)	(1.808.600.183)	(4.605.605.975)	Liquidity gap

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk of suffering loss from the gap between receipt and expenditures that may decrease the Group ability to meet its obligations as they fall due.

Risk management that has been applied by the Group are as follows:

1. The Group monitor their liquidity needs by closely monitoring scheduled debt servicing payments for financial liabilities, particularly the related party loans, and their cash outflows due to day-to-day operations
2. Management of the Group also continuously assess conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

The table below describes the Group financial assets and liabilities based on their maturities. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flow:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

d. Risiko Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat antara jumlah liabilitas dan ekuitas guna mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Grup mengelola dan melakukan penyesuaian terhadap struktur permodalan berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Dalam rangka memelihara dan mengelola struktur permodalan, Grup mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang. Kebijakan manajemen adalah mempertahankan secara konsisten struktur permodalan yang sehat dalam jangka panjang guna mempertahankan akses terhadap berbagai alternatif pendanaan pada biaya (*cost of fund*) yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang neto dengan modal. Utang neto adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, perhitungan rasio tersebut, adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Jumlah liabilitas	4.921.720.215	4.766.522.099	<i>Total liabilities</i>
Dikurangi: kas dan setara kas	(31.256.102)	(33.546.000)	<i>Less: cash and cash equivalents</i>
Utang neto	4.890.464.113	4.732.976.099	<i>Net liabilities</i>
Jumlah ekuitas	1.181.673.501	1.442.159.417	<i>Total equity</i>
Rasio utang terhadap ekuitas	4,14	3,28	<i>Debt to equity ratio</i>

34. LITIGASI

Pada tanggal 30 Mei 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") mengajukan gugatan terhadap Perusahaan mengenai tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta Utara. Pada tanggal 16 Januari 2019 dalam surat putusan No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menolak gugatan KAI terhadap Perusahaan. Pada tanggal 29 dan 30 Januari 2019, masing-masing KAI dan Perusahaan mengajukan upaya banding.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Capital Risk

The main purpose of the Group's capital management was to ensure the maintenance of a healthy capital ratios between the liability and the equity used to support the business and to maximize the return to the shareholders. The Group manages and made adjustments to the capitalization structure based on the changes in economic conditions. In order to maintain and manage the capital structure, the Group was considering the efficiency the use of capital based on operating cash flow and capital expenditures, and consider the needs of capital in the future. The management policy is to maintain a consistently a long term healthy capitalization structure in order to maintain access to a variety of financing alternatives at fair cost (cost of fund).

As generally accepted practices, the Group evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (gearing ratio) which calculated by dividing between net debt to equity. Net debt represent the sum of liabilities as presented in the statement of consolidated financial position which being reduced by the amount of cash and cash equivalents. While the equity covering the entire attributable equity to shareholders of the Group. As at 31 December 2025 and 2024, the calculation of this ratio, were as follows:

34. LITIGATION

On 30 May 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") have filed a lawsuit against the Company for plots of lands located in Kampung Bandan, North Jakarta. On 16 January 2019 based on decision letter No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., North Jakarta District Court have rejected KAI's lawsuit against the Company. On 29 and 30 January 2019, KAI and the Company, respectively, filed an objection.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

34. LITIGASI (Lanjutan)

Pada tanggal 20 Maret 2020, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020 bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019. Pada tanggal 13 April 2020, Perusahaan telah mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung.

Berdasarkan memori kasasi yang diajukan oleh Perusahaan, KAI juga sudah mengajukan kontra memori kasasi kepada Mahkamah Agung pada tanggal 4 Mei 2020.

Pada tanggal 18 Agustus 2021, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 596 K/Pdt/2021 bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tertanggal 5 April 2020. Pada tanggal 9 Desember 2021, Perusahaan telah mengajukan permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung, didukung dengan alat bukti baru (novum).

Pada tanggal 12 Oktober 2022, Mahkamah Agung telah mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan Perusahaan dan membatalkan keputusan Mahkamah Agung No. 596 K/Pdt/2021 tertanggal 5 April 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr tertanggal 16 Januari 2019. Dengan demikian, perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sampai dengan Desember 2025, Perusahaan sedang mengusahakan untuk memperoleh surat rekomendasi dari KAI untuk perpanjangan HGB.

35. AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Penambahan aset tetap melalui realisasi uang muka	5.331.601	5.521.060
Penambahan aset tetap melalui Utang pembiayaan konsumen	665.000	-
Penambahan persediaan melalui properti investasi	-	16.343.653

*Additional of fixed assets through realization of advance
Additional of fixed assets through consumer financing payables
Additional of inventories through investment properties*

34. LITIGATION (Continued)

On 20 March 2020 the Company received decision letter No. 720/PDT/2019/PT DKI dated 20 January 2020 stating that DKI Jakarta High Court overruled North Jakarta High Court's verdict dated 16 January 2019. On 13 April 2020 the Company has submitted a cassation to the Supreme Court.

Based on the cassation memory filed by the Company, KAI has also submitted a counter memory cassation to the Supreme Court on 4 May 2020.

On 18 August 2021, the Supreme Court, in its decision letter No. 596 K/Pdt/2021, rejected the cassation request of the Company dated 5 April 2020. On 9 December 2021, the Company submitted a request for judicial review to the Supreme Court, supported by new evidences (novum).

On 12 October 2022, the Supreme Court has granted the judicial review request submitted by the Company and revoke the Supreme Court decision No. 596 K/Pdt/2021 dated 5 April 2021, which strengthen the DKI Jakarta High Court's verdict No. 720/PDT/2019/PT DKI dated 20 January 2020, which revoke the North Jakarta High Court's verdict No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr dated 16 January 2019. Thus, the litigation has become legally binding.

Until December 2025, the Company is working on to obtaining the recommendation letter from KAI regarding the extension of HGB.

35. ACTIVITIES NOT AFFECTING CASH FLOWS

Supplementary information to the consolidated statement of cash flows relating to non-cash activities is as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

36. PERSITIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Perusahaan

BNI

Berdasarkan surat perpanjangan No. ENB2/2/15/R tanggal 26 Januari 2026, Perusahaan dan BNI menyetujui beberapa perubahan pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas kredit/ Facility credit	Batas maksimum kredit/ Maximum credit limit	Bunga per tahun/ Interest per annum	Jatuh tempo/ Due date
Kredit Investasi 1 (KI1)/ <i>Investment Credit 1</i>	Rp 385.000.000	8%	25 September 2026
Kredit Investasi 2 (KI2)/ <i>Investment Credit 2</i>	Rp 320.000.000	8%	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 1 (PPH 1)/ <i>Debt Settlement Agreement 1</i>	Rp 89.250.000	-	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 2 (PPH 2)/ <i>Debt Settlement Agreement 2</i>	Rp 40.325.417	-	17 Oktober/ <i>October</i> 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 3 (PPH 3)/ <i>Debt Settlement Agreement 3</i>	Rp 5.773.517	-	25 September 2026
Perjanjian Penyelesaian Hutang 4 (PPH 3)/ <i>Debt Settlement Agreement 4</i>	Rp 17.491.339	-	25 September 2026

Perusahaan diharuskan menjaga kondisi keuangan berikut, sebagaimana didefinisikan dalam perjanjian fasilitas pinjaman:

1. Rasio lancar tanpa utang jangka panjang porsi jangka pendek minimal 1x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2025 sampai dengan 2033.
2. Rasio kewajiban terhadap ekuitas maksimal 2,70x. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2026 sampai dengan 2033.
3. Rasio *Debt Service Coverage* minimal dari 100% dihitung dari EBITDA hotel HISGM dan project Citywalk Sudirman. Rasio keuangan ini tidak berlaku untuk periode tahun 2026 sampai dengan tahun 2033.

Bank Mandiri

Berdasarkan surat penawaran pemberian kredit (SPPK) No. CMB.CM6/CPH.1767/SPPK/2026 tanggal 10 Maret 2026, Perusahaan dan Bank Mandiri menyetujui perubahan jatuh tempo pinjaman yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2027 dengan suku bunga sebesar 7% per tahun.

36. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

The Company

BNI

Based on extension letter No. ENB2/2/15/R dated on 26 January 2026, the Company and BNI agreed to several amendment as follows:

The Company is required to maintain the following financial condition, as defined in the credit facility agreement:

1. *Current Ratio* excluding current portion of long-term liabilities of 1x at minimum. This financial ratio is not applicable for the period of 2025 until 2033.
2. *Debt to equity* ratio of 2.70x at maximum. This financial ratio is not applicable for the period of 2026 until 2033.
3. *Debt Service Coverage* ratio of 100% at minimum calculated from EBITDA of HISGM and Citywalk Sudirman project. This financial ratio is not applicable for the period of 2026 until 2033.

Bank Mandiri

Based on credit facility offer letter No. CMB.CM6/CPH.1767/SPPK/2026 dated on 10 March 2026, the Company and Bank Mandiri agreed to amend the loan maturity date on 31 December 2027 with interest rate of 7% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As at 31 December 2025 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands Rupiah, unless otherwise stated)**

37. KELANGSUNGAN USAHA

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dengan asumsi bahwa Grup akan melanjutkan usahanya secara berkelanjutan. Grup mengalami kerugian dari kegiatan usahanya yang mengakibatkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp 260.485.916.805 (nilai penuh) pada tanggal 31 Desember 2025. Grup juga memiliki jumlah liabilitas lancar melebihi jumlah aset lancarnya sebesar Rp 2.926.546.906.308 (nilai penuh) pada tanggal tersebut.

Oleh karenanya, kemampuan Grup untuk melanjutkan usahanya dan dalam memenuhi kewajiban lancarnya pada saat jatuh tempo bergantung kepada dukungan keuangan yang berkelanjutan dari pihak lain. Grup telah memperoleh konfirmasi dari pemegang saham untuk memberikan dukungan keuangan secara berkelanjutan sehubungan dengan hal ini.

Untuk mengatasi kondisi ini dan untuk meningkatkan operasi Grup di tahun mendatang, Grup berusaha untuk melaksanakan rencana-rencana sebagai berikut:

- Fokus pada peningkatan pendapatan usaha dari proyek yang sudah ada, terutama dari pendapatan berulang (*recurring income*) yang berasal dari penyewaan kantor, pusat niaga, hotel dan apartemen.
- Memperkuat pemasaran dalam rangka mempertahankan dan meningkatkan tingkat okupansi dengan melakukan berbagai strategi pemasaran seperti meningkatkan kualitas layanan dan kenyamanan fasilitas bagi penyewa, memberikan harga kompetitif kepada pelanggan, bekerjasama dengan agen pemasaran eksternal dan lainnya.
- Menerapkan kebijakan efisiensi biaya dalam semua bidang.
- Mengkaji ulang keseluruhan strategi bisnis Perusahaan seperti melakukan penundaan pada pengembangan proyek baru untuk menjaga likuiditas Perusahaan.
- Menjual beberapa aset-aset tertentu milik Perusahaan untuk mengurangi tingkat utang saat ini.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa rencana tersebut dapat dilaksanakan secara efektif.

38. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian ini yang telah diselesaikan pada tanggal 31 Maret 2025.

37. GOING CONCERN

The accompanying consolidated financial statements have been prepared assuming that the Group will continue as a going concern. The Group has suffered total comprehensive loss of Rp 260,485,916,805 (full amount) as at 31 December 2025. The Group current liabilities exceeded its current assets by Rp 2,926,546,906,308 (full amount) as at that date.

Thus, the Group ability to continue as a going concern and to meet its current obligations as and when they fall due depend on the continuing financial supports from other parties. The Group has obtained a confirmation from the shareholders of the Group to provide continuing financial support with regard to this matter.

In order to overcome this condition and to improve the Group's performance in the forthcoming year, the Group strives to implement these plans:

- *Focus on increasing business income from existing projects, especially from recurring income originating from office, commercial center, hotel and apartment rentals.*
- *Strengthen marketing in order to maintain and increase occupancy levels by implementing various marketing strategies such as improving service quality and comfort of facilities for tenants, providing competitive prices to customers, collaborating with external marketing agents and others.*
- *Implement cost efficiency policies in all areas.*
- *Reviewing the Company's overall business strategy, such as postponing the development of new projects to maintain the Company's liquidity.*
- *Selling certain assets belonging to the Company to reduce the current debt level.*

The management of the Group believes that these plans can be implemented effectively.

38. COMPLETION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Group is responsible for the preparation of these Consolidated Financial Statements that were completed on 31 March 2025.