

**PT. FORTUNE MATE INDONESIA, TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA/ AND SUBSIDIARIES**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

**PT. FORTUNE MATE INDONESIA, TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA/ AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

***CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE YEAR THEN ENDED***

DAFTAR ISI/ TABLE OF CONTENTS

Halaman/Page

Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1.a - 1.b	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5 - 43	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



PT Fortune Mate Indonesia Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK
DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY OF
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025
PT FORTUNE MATE INDONESIA TBK AND SUBSIDIARIES**

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

1. Nama/ Name : Tjandra Mindharta Gozali
Alamat kantor/ Office address : Gedung Gozco Lt. 3, Jl. Raya Darmo 54-56, Surabaya
Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card : Jl. Kupang Indah 2/48, Surabaya
KTP No. / ID Card No. : 3578272510520001
Nomor Telepon/ Telephone : (031) 5612818
Jabatan/ Position : Presiden Direktur / *President Director*

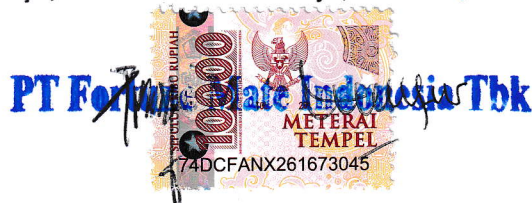
2. Nama/ Name : Yongki Tedja
Alamat kantor/ Office address : Gedung Gozco Lt. 3, Jl. Raya Darmo 54-56, Surabaya
Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card : Royal Residence B 19/179, Surabaya
KTP No. / ID Card No. : 3515130703730015
Nomor Telepon/ Telephone : (031) 5612818
Jabatan/ Position : Direktur / *Director*

Menyatakan bahwa / *declare that:*

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak; / *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries;*
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; / *The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries were prepared and presented in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar; / *All information in the consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries were disclosed with true and complete;*
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; / *The consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries were not contained unclean material information or facts, and were not had any material information or facts;*
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas anak. / *We are responsible in internal control system applied in PT Fortune Mate Indonesia Tbk and Subsidiaries.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. / *This Statement is made by the undersigned with true.*

Surabaya, 30 Maret 2026/ Surabaya, March 30, 2026



Tjandra Mindharta Gozali
Presiden Direktur/ *President Director*

Yongki Tedja
Direktur / *Director*

PT Fortune Mate Indonesia Tbk D I C Phone : (+62-31) 561-2818 (Hunting)
Gedung GOZCO Lantai 3 F I N Fax : (+62-31) 562-0968
Jl. Raya Darmo 54-56 Surabaya - 60265 T A C Email : fmii@indosat.net.id
E T



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

SUPOYO, SUTJAHJO, SUBYANTARA & Rekan

Keputusan Menteri Keuangan RI No. KEP-14/KM.1/2011 Tanggal 10 Januari 2011

Plasa Andhika Blok C.3-4 Jl. Simpang Dukuh 38-40 Surabaya 60275 Telp. 031-5341286,5473585,5314505, FAX. 031-5314560

Email: kap.ssr@gmail.com

Laporan Nomor : 00010/2.0834/AU.1/03/0184-1/1/III/2026

Report Number : 00010/2.0834/AU.1/03/0184-1/1/III/2026

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

AUDITOR'S INDEPENDENT REPORT

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Dewan Direksi

The Shareholders, Board of Commissioners and Board of Directors

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk.

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk.

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit ladman keuangan konsolidasian PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan entitas Anak ("Grup") terlampir. 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 konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

We have audited consolidated financial statements of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and its subsidiaries (the "Group), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2025, and the consolidated statements 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 consolidated notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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

Basis opini

Basis for opinion

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 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.

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

Hal audit utama

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

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

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estate dan jumlahnya material terhadap laporan keuangan konsolidasian. Pengakuan pendapatan real estate melibatkan pertimbangan signifikan, terutama dalam menentukan waktu dan dasar pengakuan pendapatan dalam kontrak dengan pelanggan

Kami menganggap pengakuan pendapatan sebagai masalah audit utama karena membutuhkan pengamatan yang tepat dan prosedur cut-off dan berdampak langsung pada profitabilitas Grup

Pengungkapan atas kebijakan pengakuan pendapatan dan rincian jumlah pendapatan disajikan dalam Catatan 2p dan 26 atas laporan keuangan konsolidasian.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama

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

- Menguji desain dan efektivitas pengoperasian proses dan pengendalian atas pengakuan pendapatan, persetujuan dan dokumentasi, termasuk informasi penerapan pengendalian umum yang mencatat transaksi pendapatan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan pengakuan pendapatan sesuai dengan persyaratan PSAK 115, Pendapatan dan Kontrak dengan Pelanggan.
- Menguji berdasarkan sample faktur penjualan bukti lain terkait penjualan dan penerimaan kas dan transaksi penjualan selama periode berjalan untuk menentukan apakah penjualan tersebut sah dan ada.

Key audit matters

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

The key audit matters identified in our audit are outlined as follows.

Revenue Recognition

The Groups revenue comprise real estate revenue and the amount are material to the consolidated financial statement. The recognition of real estate revenue is involving significant judgment especially in determining the timing and basis of recognition of real estate revenue of the contract with the customer

We considered revenue recognition as key audit matter since it requires proper observation and cut-off procedures and directly impacts the Group profitability.

The disclosures on its revenue recognition policy and details of total revenue are presented in Note 2p and 26 to the consolidated financial statements.

How our audit addressed the key audit matter

Our audit procedures to address the risk of material misstatements relating to revenue recognition included, among other the following.

- *Tested the design and operating effectiveness of the processes and controls over revenue recognition approval and documentation, including the implemented information of general control's that record the revenue transactions.*
- *Evaluated the appropriateness of the revenue recognition policy in accordance with the requirements of PSAK 115. Revenue from Contracts with Customers.*
- *Tested on sample bases sales invoices, other evidence related to sales and cash receipts. of sales transactions throughout the current period to determine whether the sale is legitimate and exists.*

- Konfirmasi piutang usaha berdasarkan sample dan melakukan prosedur alternatif untuk pelanggan yang tidak menanggapi, seperti pemeriksaan bukti penagihan atau dokumen pembayaran yang sesuai.
- Menguji faktur penjualan dan bukti lain terkait penjualan yang diuji segera sebelum periode berikutnya untuk menentukan apakah transaksi penjualan terkait diakui dalam proses pelaporan yang tepat.
- Melakukan prosedur substantif analitik atas pendapatan dan memverifikasi bahwa data yang mendasari yang digunakan dalam analisis adalah valid

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 penyajian material.

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

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.

- *Confirmed trade receivables on a sample basis. and performed alternative procedures for non-responding customers, such as examination of billing or appropriate payment documents.*
- *Tested sales invoices and other evidence related to sales delivery receipts immediately prior to subsequent to the current period to determine whether the related sales transactions are recognized in the proper reporting period.*
- *Performed substantive analytical review procedures over revenues and verifying that the underlying data used in the analyses are valid.*

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 auditors' report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' 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.

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.

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

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

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.

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.

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

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

Management's responsibility for 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 auditors' 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.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement 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.

Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.

Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen

Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan 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 Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

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

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.

Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' 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 auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

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

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.

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 ini 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.

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 auditors' 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



KAP SUPOYO SUTJAHJO SUBYANTARA & REKAN

Drs. Eddy Sutjahjo, Ak., M.M., CA., CPA
Izin Akuntan Publik/Public Accountant License : No. 0184

30 Maret 2026 / March 30, 2026
Mip/Vin-win/iii/2026

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

A S E T	Catatan / Notes	2025	2024	ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2i, 4	1.591.709.494	1.969.461.671	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Account receivables
Pihak berelasi	2g, j, 5, 33, 40	-	-	Related parties
Pihak ketiga	2j, 5, 40	-	-	Third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	2k, 6, 33, 40	11.315.134	13.903.493	Related parties
Pihak ketiga	2k, 6	160.770.336	131.115.832	Third parties
Persediaan aset real estat	2m, 7	126.674.313.686	134.038.379.830	Inventories of real estate assets
Pajak dibayar dimuka	2q, 9a	428.323.150	882.525.024	Prepaid taxes
Biaya dibayar dimuka	2l, 10	52.475.700	25.936.277	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	11	39.957.388.833	40.068.604.952	Advances for purchases
Jumlah Aset Lancar		168.876.296.333	177.129.927.079	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Goodwill		136.067.616	136.067.616	Goodwill
Investasi saham	8	311.422.371.652	311.422.861.279	Stock investment
Persediaan aset real estat	2m, 7	277.713.091.826	287.681.485.770	Inventories of real estate assets
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.411.366.960 dan Rp 2.171.531.792 untuk tahun 2025 dan 2024	2n, 12	458.383.539	696.623.707	Fixed assets net of accumulated depreciation ammount of Rp 2,411,366,960 And Rp 2,171,531,792 in 2025 and 2024
Aset hak guna	2o, 13	-	242.769.910	Right of use assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		589.729.914.633	600.179.808.282	Total Non Current Assets
JUMLAH ASET		758.606.210.966	777.309.735.361	TOTAL ASSETS

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	2025	2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank	14	39.964.322.380	39.975.595.808	Bank loans
Utang usaha				Account payables
Pihak berelasi	02g, 15, 33	94.423.334	93.556.670	Related parties
Pihak ketiga	15	51.555.730	53.317.306	Third parties
Utang lain - lain				Other payables
Pihak berelasi	02b, 16, 33	121.601.518	196.601.518	Related parties
Pihak ketiga	16	1.073.992.719	1.047.969.019	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	17	404.542.538	831.740.670	Accrued expenses
Uang muka penjualan	18	8.988.779.315	30.587.515.354	Sales advance
Pendapatan diterima dimuka	19	405.792.079	-	Prepaid income
Utang pajak	2q, 9b	327.841.976	1.029.988.512	Tax payable
Utang bank jangka panjang	20			Long term bank loans
bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		10.228.535.481	10.143.392.878	maturity portion within one year
Liabilitas sewa	2o, 21			Lease liabilities
bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		224.321.099	438.522.585	maturity portion within one year
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		61.885.708.169	84.398.200.320	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang	20			Long term bank loans
setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		-	10.228.535.481	net of the portion due within one year
Liabilitas sewa	2o, 21			Lease liabilities
setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		38.241.008	239.423.364	net of the portion due within one year
Liabilitas imbalan kerja	2r, 22	1.945.538.070	2.778.943.512	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.983.779.078	13.246.902.357	Total Non Current Liabilities
E K U I T A S				EQUITY
Modal saham - modal dasar 25.000.000.000 saham biasa dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Modal ditempatkan dan disetor				Share capital - 25,000,000,000 common shares with par value of Rp 100 per share. Issued and paid up capital 6,400,000,000
6.400.000.000	23	640.000.000.000	640.000.000.000	Additional paid in capital
Tambahan modal disetor	24	(2.964.909.509)	(2.964.909.509)	Difference in value of restructuring transaction among entities under common control
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		549.907.106	549.907.106	Foreign exchange of paid in capital and share premium
Selisih kurs setoran modal dan agio saham		2.555.660.525	2.555.660.525	Difference in transactions of changes in equity of subsidiary entities
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		(119.156.906)	(119.156.906)	Remeasurement of employee benefit liabilities
Pengukuran kembali liabilitas atas imbalan kerja		5.260.420.933	4.723.728.624	Other equity
Ekuitas lainnya		174.659.167	174.659.167	Retained earnings
Saldo laba				Appropriated
Ditentukan penggunaannya		3.000.000.000	3.000.000.000	Unappropriated
Belum ditentukan penggunaannya		45.995.485.919	31.458.016.425	Non-controlling interests
Kepentingan non pengendali	25	284.656.484	286.727.252	
Jumlah Ekuitas		694.736.723.719	679.664.632.684	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		758.606.210.966	777.309.735.361	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral
part of the Consolidated Financial Statements

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	2025 (Rp)	2024 (Rp)	
Penjualan	2p, 26	32.025.615.338	35.317.779.779	Sales
Beban pokok penjualan	2p, 27	(7.669.573.725)	(14.257.461.880)	Cost of goods sold
Laba kotor		24.356.041.613	21.060.317.899	Gross profit
Beban usaha:				Operating expenses:
Beban umum dan administrasi	2p,29	(7.556.105.847)	(7.823.789.848)	General and administrative expenses
Beban penjualan	2p,28	(1.321.815.784)	(2.305.535.054)	Selling expenses
Pendapatan (beban) lain-lain- bersih	2p,31	263.384.488	131.585.176	Other income (expenses)- nett
Jumlah beban usaha		(8.614.537.143)	(9.997.739.726)	Total operating expenses
Laba Usaha		15.741.504.470	11.062.578.173	Operating Profit
Pendapatan (beban) keuangan:				Financial income (expenses):
Pendapatan (beban) keuangan	2p,30	(346.717.741)	(47.007.372)	Financial income (expenses)
Jumlah (beban) keuangan bersih		(346.717.741)	(47.007.372)	Total financial (expenses) nett
Laba bersih sebelum pajak		15.394.786.729	11.015.570.801	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan	2q, 9c			Income tax expenses
Pajak final		(859.363.154)	(651.446.679)	Current tax
Pajak tanguhan		-	-	Deferred tax
Laba Tahun Berjalan		14.535.423.575	10.364.124.122	Profit For The Current Year
Pendapatan (Beban) Komprehensif Lainnya		536.667.460	(18.097.315)	Other Comprehensive Income (Expenses)
Total Laba Komprehensif Tahun Berjalan		15.072.091.035	10.346.026.807	Total Comprehensive Income For The Current Year
Laba periode berjalan yang diatribusikan kepada :				Profit for the period attributable to :
Pemilik entitas induk		14.537.469.494	10.365.209.350	Owners of the parent entity
Kepentingan non pengendali	25	(2.045.919)	(1.085.228)	Non - controlling interest
Laba periode berjalan		14.535.423.575	10.364.124.122	Profit for the period
Laba komprehensif periode berjalan yang diatribusikan kepada :				Total comprehensive income for the period attributable to :
Pemilik entitas induk		15.074.161.803	10.347.122.240	Owners of the parent entity
Kepentingan non pengendali		(2.070.768)	(1.095.433)	Non - controlling interest
Laba periode berjalan		15.072.091.035	10.346.026.807	Profit for the period
Laba per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		2,27	1,62	Earning per share attribute to owners of the Company

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES EQUITY
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal saham/ <i>Capital stock</i>	Tambahannya/ Additional paid- in capital	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali / Difference in value of restructuring transaction among entities under common control	Selisih kurs setoran modal dan agio saham/ <i>Foreign exchange of paid in capital and share premium</i>	Pengukuran kembali liabilitas atas imbalan kerja/ Remeasurement of employee benefit liabilities	Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak/ Difference in transactions of changes in equity of subsidiary entities	Ekuitas lainnya / Other equity	Saldo laba / Retained earning		Kepenti-ngan non pengendali / Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
								Telah ditentukan penggunaan- nya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaan- nya/ Unappropriated			
Saldo 1 Januari 2024	640.000.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	2.555.660.525	4.741.815.734	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	21.092.807.075	287.822.685	669.318.605.877	<i>Balance at January 1, 2024</i>
Pengukuran kembali liabilitas atas imbalan kerja	-	-	-	-	(18.087.110)	-	-	-	-	(10.205)	(18.097.315)	<i>Remeasurement of employee benefit liabilities</i>
Laba tahun berjalan Saldo 31 Desember 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	10.365.209.350	(1.085.228)	10.364.124.122	<i>Profit for the current year Balance of December 31, 2024</i>
Pengukuran kembali liabilitas atas imbalan kerja	-	-	-	-	536.692.309	-	-	-	-	(24.849)	536.667.460	<i>Remeasurement of employee benefit liabilities</i>
Laba tahun berjalan Saldo 31 Desember 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	14.537.469.494	(2.045.919)	14.535.423.575	<i>Profit for the current year Balance of December 31, 2025</i>
	640.000.000.000	(2.964.909.509)	549.907.106	2.555.660.525	5.260.420.933	(119.156.906)	174.659.167	3.000.000.000	45.995.485.919	284.656.484	694.736.723.719	

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian

Notes to the Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements

	2025 (Rp)	2024 (Rp)	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	10.832.671.380	31.572.222.986	Cash received from customers
Pembayaran kepada pemasok dan karyawan	(9.652.764.793)	(15.714.946.044)	Payment to suppliers and employees
Pembayaran bunga	(4.659.482.529)	(5.837.795.752)	Payment of Interest
Pembayaran beban pajak	(859.363.154)	(651.446.679)	Payment of taxes
Penerimaan penghasilan bunga	32.050.149	36.793.298	Interest income
Penerimaan dari pendapatan lain-lain	328.430.343	132.142.986	Other income
Kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	<u>(3.978.458.604)</u>	<u>9.536.970.795</u>	Cash provided by (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flows from investing activities
Persediaan	14.026.851.993	-	Inventories
Uang muka lain-lain	(12.795.955)	-	Other advances
Penjualan aset tetap	(1.595.000)	-	Sales of fixed assets
Perolehan aset tetap		(950.000)	Acquisition of fixed assets
Kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	<u>14.012.461.038</u>	<u>(950.000)</u>	Cash provided by (used for) investment activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flow from financing activities
Utang bank jangka panjang	(10.143.392.878)	(9.181.925.312)	Long-term bank loans
Utang bank jangka pendek	(11.273.428)	(6.373.484)	Short-term bank loans
Liabilitas sewa	(182.088.305)	(205.227.048)	Lease liabilities
Utang lain-lain pihak ketiga	-	19.262.465	Other payables to third parties
Utang lain-lain pihak berelasi	(75.000.000)	196.601.518	Other payables to related parties
Kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	<u>(10.411.754.611)</u>	<u>(9.177.661.861)</u>	Cash provided by (used for) financing activities
Kenaikan (penurunan) kas dan setara kas	<u>(377.752.177)</u>	<u>358.358.934</u>	Increase (decrease) cash and cash equivalent
Kas dan setara kas pada awal periode	<u>1.969.461.671</u>	<u>1.611.102.737</u>	Cash and cash equivalents at beginning of year
Kas dan setara kas pada akhir periode	<u>1.591.709.494</u>	<u>1.969.461.671</u>	Cash and cash equivalents at end of year

1. U M U M

a. Pendirian dan informasi umum

PT Fortune Mate Indonesia, Tbk (Entitas) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 berdasarkan Akta Notaris No. 44, tanggal 24 Juni 1989 dari Rika You Soo Shin, S.H., Notaris di Surabaya. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9241.HT.01.01TH.94, tanggal 16 Juni 1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 82 Tambahan 7947 pada tanggal 14 Oktober 1994.

Anggaran Dasar Entitas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 5 tanggal 13 November 2023 dan telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0227672.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 13 November 2023.

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi usaha dalam bidang real estat, jasa konstruksi, perdagangan besar dan aktivitas profesional.

Entitas mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1989 di bidang produksi sepatu yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur dan menghentikan operasi komersial produksi sepatu sejak pertengahan bulan Maret 2004. Kantor dan real estat Entitas berlokasi di Surabaya.

b. Penawaran Umum Efek Entitas

Pada tanggal 15 Mei 2002, Entitas melakukan pemecahan nilai nominal saham dari Rp 500 per saham menjadi Rp 100 per saham yang mengakibatkan jumlah saham beredar menjadi sebanyak 1.600.000.000 saham.

Berdasarkan surat dari Bursa Efek Jakarta No. Peng-07/BEJ-PSR/SPT/03-2004 tanggal 25 Maret 2004, kegiatan perdagangan saham Entitas dihentikan sementara (*suspend*) oleh Bursa Efek Jakarta dan berdasarkan surat dari Bursa Efek Jakarta No. S-0921/BEJ-PSR/06-2005 pada tanggal 29 Juni 2005 bursa memutuskan untuk melakukan pencabutan penghentian sementara perdagangan Efek Entitas terhitung sejak tanggal 30 Juni 2005.

Pada tanggal 31 Juli 2023, Entitas melakukan peningkatan modal saham yang berasal dari pembagian saham bonus sebesar 399.999.633 sehingga jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh sebesar 3.120.999.633 saham.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No. 5 tanggal 13 November 2023 tentang peningkatan modal dasar semula sebanyak 4.400.000.000 saham atau sebesar Rp 440.000.000.000 menjadi 25.000.000.000 saham atau sebesar Rp 2.500.000.000.000. Modal ditempatkan dan disetor penuh semula sebanyak 3.120.999.633 atau sebesar Rp 312.099.963.300 menjadi 6.400.000.000 atau sebesar Rp 640.000.000.000.

1. GENERAL

a. The Entity's Establishment

PT Fortune Mate Indonesia, Tbk (the Entity) was established in the framework of the Foreign Investment Law No. 1 of 1967 based on Notary Deed No. 44, dated June 24, 1989 from Rika You so Shin, S.H., Notary in Surabaya. This Deed of Establishment has been ratified by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia with Decree No. C2-9241.HT.01.01TH.94, dated June 16, 1994 and has been announced in State Gazette No. 82 Supplement 7947 on October 14, 1994.

The Articles of Association has been amended several times, and last by Notary Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 5 dated November 13, 2023 and has been accepted by the Ministry of Law and Human Right of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-0227672.AH.01.11. TAHUN 2023 dated November 13, 2023.

Based on Article 3 of the Entity's Articles of Association, the scope of activities of the Entity comprises real estate, construction services, trading and professional activities.

The Entity has started its commercial operations since 1989 comprises the manufacturing of footwear were located in Sidoarjo, East Java and stop edits operation since middle of March 2004. The Entity's office and real estate are located in Surabaya.

b. The Entity's Public Offering

As of May 15, 2002, the Entity have split par value of shares from Rp 500 to Rp 100 per share. This split made the number of outstanding shares become 1,600,000,000 shares.

Based on letter from Jakarta Stock Exchange No. Peng-07/BEJ-PSR/SPT/03-2004 dated March 25, 2004, the trading activities of the Entity shares had been suspended by Jakarta Stock Exchanges and based on Jakarta Stock Exchange Letter No. S-0921/BEJ-PSR/06-2005 dated June 29, 2005, the Stock Exchange decided to cancelled the suspend since June 30, 2005.

As of July 31, 2023, the Entity increased its capital shares from the distribution of bonus shares of 399,999,633 so the amount of subscribed and fully paid-up capital shares is 3,120,999,633.

Based on the deed of Shareholders' Meeting Decision Statement No. 5 dated November 13, 2023 concerning an increase in the original authorized capital of 4,400,000,000 shares or Rp 440,000,000,000 to 25,000,000,000 shares or Rp 2,500,000,000,000. The issued and fully paid capital was originally 3,120,999,633 or Rp 312,099,963,300 to 6,400,000,000 or Rp 640,000,000,000.

c. Entitas Anak

Entitas memiliki penyertaan langsung pada Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Persentase Pemilikan (%) / Percentage of Ownership (%)		Jumlah Aset Total Assets Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Eliminations	
			31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
<u>Aktif/active</u>						
PT Multi Bangun Sarana (MBS)	Surabaya	Pembangunan real estat/ <i>Real estate development</i>	99,85%	99,85%	202.052.237.107	201.671.087.296
PT Indosuryo Wahyupahala (ISWP)	Surabaya	Pembangunan real estat / <i>Real estate development</i>	99,99%	99,99%	29.244.715.674	29.245.341.176

PT Multi Bangun Sarana (PT MBS)

Berdasarkan akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No.3, tanggal 14 Desember 2007, Entitas melakukan penyertaan saham kepada PT MBS sebesar Rp30.600.000.000 yang terdiri dari 30.600 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 atau setara dengan 51,00%.

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H.,M.H., No. 13 tanggal 28 Desember 2011, Entitas melakukan peningkatan penyertaan saham kepada PT MBS menjadi sebesar Rp 59.800.000.000 yang terdiri dari 59.800 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 dengan harga pengalihan sebesar Rp 29.200.000.000, sehingga kepemilikan Entitas menjadi 99,67%.

Berdasarkan akta RUPSLB yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H.,M.H., No. 4 tanggal 10 Desember 2018, Entitas melakukan peningkatan penyertaan saham kepada PT MBS menjadi sebesar Rp 127.667.000.000 yang terdiri dari 127.667 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000, sehingga kepemilikan Entitas menjadi 99,84%.

Berdasarkan akta RUPSLB pada tanggal 21 Desember 2020, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10 pada tanggal 22 Desember 2020, pemegang saham MBS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh, dimana Entitas mengambil penuh peningkatan saham tersebut. Sehingga setelah peningkatan penyertaan saham tersebut, Entitas memiliki penyertaan saham sebesar Rp 134.167.000.000, yang merupakan 99,85% pemilik saham MBS.

PT Masterin Property (PT MP)

Berdasarkan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 dan 13 tanggal 29 Juni 2019, para pemegang saham Entitas Anak menyetujui penjualan saham yang dimiliki Entitas di PT MP

c. Subsidiaries

The Entity has direct participation in the Subsidiary on December 31, 2025 and 2024 as follows:

PT Multi Bangun Sarana (PT MBS)

Based on Extraordinary General Meeting of Stockholders (EGMS) which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 3, dated December 14, 2007, the Entity have investment in shares to PT MBS amounted to Rp 30,600,000,000 consist of 30,600 shares with par value Rp 1,000,000 or equivalent to 51.00%.

Based on EGMS which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 13, dated December 28, 2011, the Entity have increased investment in shares to PT MBS amounted to Rp 59,800,000,000 consist of 59,800 shares with par value Rp 1,000,000 with transfer price amounting to Rp 29,200,000,000, therefore Entity's percentage of ownership became 99.67%.

Based on EGMS which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 4, dated December 10, 2018, the Entity have increased investment in shares to PT MBS amounted to Rp 127,667,000,000 consist of 127,667 shares with par value Rp 1,000,000, therefore Entity's percentage of ownership became 99.84%.

Based on EGMS dated December 21, 2020, which was Notarized by Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10 dated December 22, 2020, shareholders of MBS agreed to increase its issued and paid-in capital, where by the Entity took full increase of these capital shares. Accordingly, after the increase of its share ownership in MBS, the Entity has a total capital contribution amounting to Rp 134,167,000,000, which represents 99.85% equity interest in MBS.

PT Masterin Property (PT MP)

Based on Notarial Deed of Hari Santoso, S.H., M.H., No. 12 and 13 dated June 29, 2019, the subsidiary's shareholders approved the sale of shares owned by the Entity in PT MP consisting of

sebesar 600 saham atau 2% kepada PT Habangun Gunajaya Abadi (pihak ketiga) dengan harga pengalihan sebesar Rp 600.000.000, sehingga setelah pengalihan saham tersebut, Entitas memiliki penyertaan saham sebesar 49,42% pemilikan saham dalam PT MP (Catatan 8).

600 shares or 2% ownership to PT Habangun Gunajaya Abadi (third party), with transfer price of Rp 600,000,000, accordingly after the transfer of shares, the Entity has 49.42% equity interest in PT MP (Note 8).

PT Indosuryo Wahyupahala (PT ISWP)

Berdasarkan akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diaktakan dengan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10, tanggal 21 Agustus 2017, Entitas melakukan penyertaan saham kepada PT Indosuryo Wahyupahala Rp 9.999.000.000 yang terdiri dari 9.999 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 atau setara dengan 99,99%.

PT Indosuryo Wahyupahala (PT ISWP)

Based on the deed of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) which is notarized by Notarial deed Hari Santoso, S.H., M.H., No. 10, dated August 21, 2017, the Entity have investment in shares to PT Indosuryo Wahyupahala, Subsidiary amounted to Rp 9,999,000,000 consisting of 9,999 shares with par value of Rp 1,000,000 or equivalent to 99.99%.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris, Direksi, dan Komite Audit Entitas pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah sebagai berikut:

d. The Board of Commissioners, Directors, and Entity's Audit Committee and Employees

The composition of the Entity's Boards of Commissioners, Directors, and Audit Committee as of December 31, 2025 and 2024, was as follows:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>
Dewan Komisaris	
Komisaris Utama	Teddy Gunawan
Komisaris	Dr. Harijanto, M.M
Komisaris Independen	Lisajana, S.E
Direksi	
Direktur Utama	Tjandra Mindharta Gozali
Direktur	Yongki Tedja
Direktur	Olivia Gunawan
Direktur tidak terafiliasi	Kwong Heranita Cintya
Komite Audit	
Ketua Komite Audit	Lisajana, S.E
Anggota	Lina Chandra
Anggota	Firly Baihaqi

	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
Board of Commissioners		
Teddy Gunawan		President Commissioner
Dr. Harijanto, M.M		Commissioner
Lisajana, S.E		Commissioner Independent
Directors		
Tjandra Mindharta Gozali		President Director
Yongki Tedja		Director
Olivia Gunawan		Director
Kwong Heranita Cintya		Non-affiliated Director
Audit Committee		
Lisajana, S.E		Chief of Audit Committee
Lina Chandra		Member
Firly Baihaqi		Member

Jumlah gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi pada 31 Desember 2025 dan 2024 sebesar Rp 2.097.500.000 disajikan sebagai beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian.

Total salaries and allowances provided to the Board of Commissioners and Board of Directors in December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp 2,097,500,000 are presented as general and administrative expenses in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup memiliki karyawan tetap masing-masing sebanyak 35 dan 50 orang.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has 35 and 50 permanent employees, respectively

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") di Indonesia dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") di Indonesia yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statement of the Group has been prepared in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK") in Indonesia which comprise Indonesian Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") in Indonesia published by Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountants.

b. Dasar Pengukuran dan Penyajian Laporan Keuangan

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual kecuali laporan arus kas.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dan menyajikan sumber dan penggunaan kas dan setara kas dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang fungsional dan penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah (Rp).

c. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas-aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup pada tanggal 31 Desember. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal balik tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- i). Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*.
- ii). Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- iii). Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

b. The Basis Measurement and Presentation of Financial Statements

The basis measurement in preparing the consolidated financial statements is historical cost, except for certain accounts which are measured based on another basis described in the related accounting policies for those accounts. The financial statements are prepared based on the going concern assumption and accrual basis except for the statement of cash flows.

The statement of cash flows are prepared using direct method and presenting sources and usage cash and cash equivalents which classify of cash flows into operating, investing and financing activities.

The functional and presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp).

c. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements as of December 31, 2025 and for the period that ended on the stated date.

The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows, using the historical cost concept of accounting, except as disclosed in the relevant Notes herein.

The consolidated statements of cash flows have been prepared using direct method which classify cash flows into operating, investing and financing activities.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is Rupiah, which is the Group's functional currency.

d. Consolidation Principles

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Group as at December 31. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Thus, the Group control an investee if and only if the Group have all of the following:

- i). Power over the investee, that is existing rights that give the investor the current ability to direct the relevant activities of the investee,*
- ii). Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee, and*
- iii). The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i). Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*,
- ii). Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
- iii). Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap Laporan keuangan konsolidasian untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh saldo akun, transaksi, penghasilan dan beban antar Grup yang signifikan, dan laba atau rugi hasil transaksi dari intra Grup yang belum direalisasi dan dividen dieliminasi pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk terhadap entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas, kepentingan non pengendali dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara rugi atau laba yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Transaksi perubahan nilai investasi pada Entitas Anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Entitas dicatat pada akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak" sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

e. Bisnis Kombinasi Entitas Sepengendali

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali dicatat sesuai dengan PSAK No. 338, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Dalam PSAK No. 338, pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Entitas atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

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

- i). The contractual arrangement with the other vote holders of the *investee*,
- ii). Rights arising from other contractual arrangements, and
- iii). The Grup's voting rights and potential voting rights

The Group re-assess whether or not it controls an *investee* if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtain the control over the Subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gain control until the date the Group cease to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income is attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having deficit balance. When necessary, adjustments are made to the consolidated financial statements to bring their accounting policies into the line with the Group accounting policies.

All significant intra and inter-Group's balances, transactions, income and expenses, and unrealized profits and losses resulting from intraGroup and dividends are eliminated on consolidation.

A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including *goodwill*), liabilities, non controlling interest and other component of equity, while any resultant gain or loss is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

Change of carrying value of investment transaction which derived from the issuance of new shares of Subsidiary to the Entity is recorded as "Differences Arising from Changes in Equity of Subsidiaries account which is presented under "the Equity" account in the consolidated statement of financial position.

e. Business Combination of Entities under Common Control

Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted in accordance with PSAK No. 338, "Business Combination of Entity under Common Control". Under PSAK No. 338, transfer of assets, liabilities, shares and other instruments of ownership of entities under common control does not result in a gain or loss to the Entity or to the individual entity within the same group.

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

f. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Periode Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025.

Standar baru dan revisi berikut telah diterbitkan dan efektif pada tahun 2025, namun dampaknya tidak signifikan terhadap laporan keuangan:

- PSAK 117 Kontrak Asuransi
- PSAK 221 (amandemen) Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing, tentang Kekurangan Ketertukaran.

Standar baru, revisi dan efektif pada tahun 2026

Amendemen, revisi dan penyesuaian tahunan atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan terkait Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan; dan Amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; dan
- Revisi PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali terkait ruang lingkup dan penerapan metode penyatuan kepemilikan.

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul atas penerbitan standar akuntansi keuangan tersebut.

g. Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan grup jika memenuhi salah satu hal berikut:

Business combinations under common control are accounted for using the pooling of interest method, where by the difference between the considerations transferred and the book value of the net assets of the acquiree is recognized as part of "Additional Paid-in Capital" in the consolidated statements of financial position. In applying the said pooling-of-interest method, the components of the financial statements of the combining entities are presented as if the combination has occurred since the beginning of the period of the combining entity become under common control.

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

During the current year, the Group has adopted standards and a number of amendments/ adjustments/ interpretations of PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting periods beginning on or after January 1, 2025.

The following new and revised standards have been issued and are effective in 2025, but the impact on the financial statements is not significant:

- PSAK 117 Insurance Contracts
- PSAK 221 (amended) The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates, on Exchange Shortfall.

New, revised and effective standards in 2026

Amendments, revised and annual improvements to standards which are effective for periods beginning on or after January 1, 2026, with early adoption are as follows:

- Amendments PSAK 109: Financial Instruments related to Derecognition of Financial Liabilities; and Amendments PSAK 107: Financial Instrument;
- Annual Improvements on PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; and
- Revised PSAK 338: Business Combination of Entity Under Common Control regarding the scope and application of the method of pooling of interest.

The Group is presently evaluating the possible impact of the issuance of these financial accounting standards.

g. Transactions with Related Parties

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

- a. *A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:*
 - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *is the key management personnel of the reporting entity or the parent entity of the reporting entity.*
- b. *An entity is related to a group if it meets any of the following:*

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya).
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
- iv. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

h. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

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

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori pengukuran berikut:

- a) Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.
- b) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.
- c) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kasnya apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

- i. The reporting entity and entity are members of the same business group (meaning the parent entity, the subsidiary, and the other subsidiary are related to the other entity).

- ii. An entity is an associative entity or joint venture of another entity (or an associative entity or joint venture that is a member of a business group, of which the other entity is a member).

- iii. Entities controlled or jointly controlled by the person identified in letter (a); or

- iv. The person identified in paragraph (a)(i) has significant influence over the entity or is a key management personnel of the entity (or the parent entity of the entity).

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

h. Financial Instruments

Initial Recognition and Measurement

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

Subsequent Measurement of Financial Assets

Classification

The Group classifies financial assets in the following measurement categories:

- a) Financial assets measured at amortized cost.
- b) Financial assets measured at fair value through other comprehensive income.
- c) Financial assets measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

The classification depends on the Group's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cash flows whether solely payments of principal and interest.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan tak terbatal pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Pengukuran

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laba rugi.

Kebijakan akuntansi atas pengukuran selanjutnya atas aset keuangan Grup dibedakan berdasarkan jenis instrumen keuangan sebagai berikut:

a) Instrumen utang

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut.

i. Biaya perolehan diamortisasi

Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai. Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

ii. Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset yang dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan untuk menjual aset keuangan, di mana arus kas aset tersebut hanya atas pembayaran pokok dan bunga, diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Perubahan nilai tercatat dilakukan melalui penghasilan komprehensif lain ("OCI"), kecuali untuk pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, pendapatan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs yang diakui dalam laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di OCI direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan diakui dalam "beban lain-lain, neto". Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam pendapatan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan/kerugian selisih kurs dan beban penurunan nilai disajikan dalam "beban lain-lain, neto".

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

The accounting policies for the subsequent measurement of the Group's financial assets are differentiated based on the types of financial instruments as follows:

a) Debt instruments

The subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model in managing assets and the cash flow characteristics of the assets.

i. Amortized acquisition costs

Assets that are held to collect contractual cash flows where those cash flows represent only principal and interest payments are measured at amortized cost. Gains or losses on debt investments subsequently measured at amortized cost and not part of a hedging relationship are recognized in profit or loss when the asset is derecognized or impaired. Interest income from such financial assets is included in financial income using the effective interest rate method.

ii. Fair value through other comprehensive earnings

Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

Movements in the carrying amount are taken through other comprehensive income ("OCI"), except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss.

When the financial asset is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognized in "other expenses, net". Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains/losses and impairment expenses are presented in "other expenses, net".

iii. Nilai wajar melalui laba rugi

Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui di laba rugi dalam "beban lain-lain, neto" dalam periode kemunculannya.

b) Instrumen ekuitas

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut. Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai pendapatan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan (lihat kebijakan akuntansi lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan lain meliputi utang usaha dan utang lain-lain, utang obligasi, utang bank jangka pendek dan panjang dan utang sewa pembiayaan, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada tanggal akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan informasi yang bersifat *forward-looking* terhadap investasi yang

iii. Fair value through profit and loss

Assets that do not meet the criteria for amortized acquisition costs or FVOCI are measured at fair value through income and loss.

Gains or losses from debt investments that are further measured at fair value through profit or loss, and are not part of the hedging relationship, are recognized in profit or loss in "other expenses, net" in the period of their inception.

b) Equity instruments

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment. Dividends from such investments continue to be recognized in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

Further measurement of financial liability

Financial liabilities at fair value through profit loss FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as at FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

Financial liabilities at amortized cost

Other financial liabilities include trade and others payables, bond payables, short- and long-term bank loans and finance lease liabilities, initially measured at fair value, after deducting transaction costs, and subsequently measured at acquisition costs amortized using the effective interest rate method.

Impairment of financial assets

At the end of the reporting period, the Group assesses the expected credit losses with considering the forward-looking information associated with investments which measured at fair

diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan biaya perolehan diamortisasi. Investasi tersebut mengalami penurunan nilai ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak merugikan atas estimasi arus kas masa depan telah terjadi. Penurunan nilai tersebut diakui dalam laba rugi.

i. Kas dan Setara Kas

Kas dan bank terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

j. Piutang Usaha

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk dengan memperhatikan kerugian kredit ekspektasi bahwa saldo piutang tidak dapat ditagih. Piutang ragu-ragu dihapus pada saat piutang tersebut tidak tertagih.

k. Piutang Lain-lain

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

l. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Persediaan

Persediaan merupakan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

value through other comprehensive income and amortized cost. The investments are impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows have occurred. Any impairment is recognized in profit or loss.

i. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, banks and all investments with maturities of three months or less from the date of placement and are not pledged as collateral and not restricted.

j. Account Receivables

At initial recognition receivables are measure at fair value and after initial recognition are measured at amortized cost using the effective interest method, less allowance for decline in value.

Allowance for doubtful accounts takes into account takes into account expected credit losses that the outstanding balance cannot be collected. Allowance for doubtful accounts are written off when the receivables are not collected.

k. Other Receivables

At initial recognition receivables are measure at fair value and after initial recognition are measured at amortized cost using the effective interest method, less allowance for decline in value.

l. Prepaid Expenses

Prepaid expenses amortized using straight line method.

m. Inventories

Inventories represent of real estate assets consisting of land and buildings ready for sale, land not yet developed, land under development and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land not yet developed consists of land that has not yet been developed and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of predevelopment costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

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

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

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

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

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

- Biaya pra-perolehan tanah
- Biaya perolehan tanah
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman

- *Land pre-acquisition costs*
- *Land acquisition costs*
- *Costs directly related to the project*
- *Costs attributable to real estate development activities; and*
- *Loan fees*

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

The costs allocated as project expenses are:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

- *Pre-acquisition costs of land on land that is not successfully acquired.*
- *Excess costs from the proceeds obtained on the construction of commercialized public facilities, which are sold or transferred, in connection with the sale of units.*

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

The costs that have been capitalized to a real estate development project are allocated to each real estate unit by a special identification method.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

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

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

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

n. Aset Tetap

n. Fixed Assets

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to its working condition and to the location where it is intended to be used.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

At the end of each reporting period, the estimated useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed by management and adjusted prospectively, if appropriate.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan maksud penggunaannya dan dihitung dengan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap:

Depreciation of fixed assets starts when it is available for use and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets:

	<u>Tahun/Year</u>	
Kendaraan	5	Vehicles
Inventaris kantor	5	Office equipments
Peralatan kantor	5	Project equipments

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran dalam jumlah signifikan dan yang memperpanjang masa manfaat aset atau yang memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

o. Sewa

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 116, Grup sebagai pihak penyewa mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa terkait dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30: Sewa, kecuali atas sewa jangka pendek atau sewa dengan aset yang bernilai rendah.

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban
Pendapatan**

Grup menerapkan PSAK 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 langkah analisis sebagai berikut:

1. Menentukan kontrak dengan pelanggan.
2. Menentukan kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menetapkan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak.
4. Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak. Ketika harga jual tidak dapat diamati secara langsung, harga jual relatif yang berdiri sendiri diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Untuk penjualan properti, kewajiban pelaksanaan umumnya terpenuhi, dan pendapatan diakui, pada saat pengendalian atas barang telah berpindah kepada pelanggan (pada suatu titik waktu).

Untuk pendapatan sewa, kewajiban pelaksanaan umumnya terpenuhi dan pendapatan diakui secara simultan saat pelanggan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja Grup saat Grup melaksanakan kewajiban pelaksanaannya tersebut (pada sepanjang waktu).

The costs of repairs and maintenance are charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred; significant renewals and betterments are capitalized. When assets are retired or otherwise disposed of, their net book values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year.

o. Lease

In connection with the implementation of PSAK No. 116, the Group as a lessee recognizes right-of-used assets and lease liabilities related to leases that were previously classified as operating leases under PSAK 30: Leases, except for short-term leases or leases with low eligible assets.

**p. Recognition of Revenue and Expenses
Revenue**

The Group implements PSAK 115 "Revenue from Contracts with Customers", which requires the recognition of revenue to meet the following 5 steps of analysis:

1. *Determine the contract with the customer.*
2. *Determine the performance obligations in the contract. An obligation to perform is a promise in a contract to deliver goods or services that have different characteristics to the customer.*
3. *Setting the transaction price, after deducting discounts, returns, sales incentives and value-added taxes, that an entity is entitled to earn as compensation for the delivery of goods or services promised in the contract.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation using a stand-alone relative selling price basis of each goods or services promised in the contract. When the selling price cannot be observed directly, the stand-alone relative selling price is estimated based on the expected cost plus the margin.*
5. *Recognize revenue when the performance obligation has been fulfilled by delivering the promised goods or services to the customer (when the customer has control over the goods or services).*

For property sales, performance obligations are generally satisfied, and revenue is recognized, when control of the goods has been transferred to the customer (at a point in time).

For rental revenue, performance obligations are generally fulfilled and revenue is recognized simultaneously when customers receive and consume the benefits provided by the Group's performance when the Group performs its performance (at all times).

Untuk pendapatan konstruksi, kewajiban pelaksanaan umumnya terpenuhi dan pendapatan diakui ketika kinerja Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan (pada sepanjang waktu).

Pendapatan diakui pada saat barang /jasa diserahkan sesuai dengan yang disyaratkan pada perjanjian.

Beban

Beban diakui dengan menggunakan metode akrual (*accrual basis*).

q. Pajak Penghasilan

Pajak Kini

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan taksiran laba kena pajak dalam periode/tahun yang berjalan. Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam laporan laba rugi komprehensif karena penghasilan kena pajak tidak termasuk *item-item* penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan tidak termasuk *item-item* yang tidak pernah dikenakan pajak atau dikurangkan.

Pajak penghasilan badan kini yang terutang dihitung dengan menggunakan tarif pajak berdasarkan peraturan perpajakan yang telah ditetapkan atau secara substansial ditetapkan pada akhir periode pelaporan.

Pajak tangguhan dicatat dengan menggunakan metode liabilitas untuk semua perbedaan temporer yang timbul antara aset dan liabilitas berbasis fiskal dengan nilai tercatatnya menurut laporan keuangan. Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada laba rugi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling menghapuskan jika secara legal dapat saling menghapuskan antara aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan terhadap liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan untuk entitas yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

Pajak Final

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212 tersebut. Oleh sebab itu, pajak final sehubungan dengan pendapatan sewa dan penjualan atas tanah dan bangunan disajikan terpisah dari beban pajak penghasilan (pajak kini dan pajak tangguhan) yang diatur oleh PSAK No. 212 tersebut dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

For construction revenue, performance obligations are generally fulfilled and revenue is recognized when the Group's performance creates or enhances customer-controlled assets as created or enhanced assets (over time).

Revenue is recognized at the time the goods/services are delivered in accordance with the requirements of the agreement.

Expense

Expenses are recognized using the accrual method (accrual basis).

q. Income Tax

Current Tax

Current tax expense is determined based on the estimated taxable income in the current period/ year. Taxable income is different from profit reported in the statement of comprehensive income because taxable income does not include items of income or expenses that are taxed or deducted in other years and excludes items that have never been taxed or deducted.

Corporate income tax currently payable is calculated using tax rates based on tax laws that have been established or are substantially set at the end of the reporting period.

Deferred tax is accounted for using the liability method for all temporary differences arising between fiscal-based assets and liabilities and their carrying amounts according to financial statements. Deferred tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantially enacted at the end of the reporting period. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to changes in tax rates are charged to current income, except for transactions that have been directly charged or credited to equity.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities may be written off if they can legally be mutually written off between current tax assets against current tax liabilities and deferred tax assets against deferred tax liabilities relating to the same entity, or the Group intends to settle current assets and liabilities on a net basis.

Final Tax

Final taxes are not included in the scope regulated by PSAK No. 212. Therefore, the final tax in respect of rental income and sales of land and buildings is presented separately from the income tax burden (current tax and deferred tax) regulated by PSAK No. 212 in the consolidated income statement and other comprehensive income.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui.

Dengan penerapan PSAK revisi tersebut, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kapling tanah, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri.

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

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

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

r. Imbalan Pasca Kerja

Entitas mengakui liabilitas atas imbalan kerja sesuai dengan PSAK No. 219 Imbalan Kerja sesuai dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021.

s. Segmen Operasi

Segmen adalah bagian khusus dari Entitas dan Entitas Anak 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 komponen 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.

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses. The final income tax is calculated on the total amount of the invoice for the contract value collected during the year. Therefore, no deferred tax assets/ liabilities are recognized.

Referring to the revised PSAK as mentioned above, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of land, house, commercial buildings and apartments as separate line item.

The difference between the carrying amount of a revalued asset and its tax base is a temporary difference and gives rise to a deferred tax liability or asset, except for certain asset such as land, which realization is taxed with final tax on gross value of transaction.

According to Law No. 12 Year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10% of the value of the revenue in question. Based on Government Regulation No. 71/2008 dated November 4, 2008, effective on January 1, 2009, where Income from sale of land and buildings for real estate developers are subject to a final tax of 5% of the sale or transfer value, which has been superseded by Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, where income from transfer of land rights and or buildings subject to final tax of 2.5% of the sale or transfer value.

r. Post-Employment Benefit Liabilities

The entity acknowledges liability for employee benefit in accordance with PSAK No. 219 Employee Benefit in accordance with Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 of 2021.

s. Operating Segments

A segment is a specific part of an Entity and a Subsidiary that is involved either in providing products and services (business segments), as well as in providing products and services in a particular economic environment (geographic segment), which has different risks and rewards than other segments.

Segment revenues, 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 intra group balances and intragroup transactions are eliminated as a part of consolidation process.

t. Laba (rugi) per Saham Dasar

Berdasarkan PSAK No. 233, "Laba per Saham", laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tahun berjalan dengan total rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

Jumlah rata-rata tertimbang saham Entitas yang telah disesuaikan yang dijadikan sebagai dasar perhitungan laba (rugi) per saham, adalah sebesar 6.400.000.000 saham per 31 Desember 2025 dan 6.400.000.000 saham per 31 Desember 2024 (Catatan 32).

t. Basic Earning (Loss) per Share

In accordance with PSAK No. 233, "Earnings per Share", earnings (loss) per share amount is computed by dividing profit (loss) attributable to equity holders of parent Entity for the year by the weighted average number of shares outstanding in the respective year.

The adjusted weighted-average number of the Entity's shares which is used as the basis for calculating earnings (loss) per share, amounted to 6,400,000,000 shares in December 31, 2025 and 6,400,000,000 shares, in December 31, 2024 (Note 32).

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan dimasa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Pertimbangan

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

Klasifikasi Aset keuangan 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 Entitas dan Entitas Anak seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

Estimasi dan Asumsi

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 di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Pasca Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut.

3. SIGNIFICANT JUDGEMENT, ESTIMATIONS AND ASSUMPTIONS

The preparation of the consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgments, estimations and assumptions that affect amounts reported therein. Due to inherent uncertainty in making estimations, actual results reported in future periods may differ from those estimates.

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:

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with The Group's accounting policies disclosed in Note 2h.

Estimations 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 their assumptions and estimations on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions as they occur.

Post-Employment Benefits Liabilities

The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts.

Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan atas Aset Tetap dan Penurunan Nilai Aset

Biaya perolehan aset tersebut disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap selama 5 tahun. Ini adalah umur secara umum diharapkan dalam industri dimana 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. Nilai tercatat bersih aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 12.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai pada tanggal-tanggal pelaporan atas aset-aset tersebut.

Penyisihan Penurunan Nilai Pasar dan Keusangan Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Manajemen berkeyakinan, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersihnya pada tanggal-tanggal pelaporan seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7.

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.

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup.

Those assumptions include, among others, discount rates, annual salary increase rate, disability rate, retirement age and mortality rate. The Group believed that the assumptions are reasonable and appropriate. Further details are disclosed in Note 22.

Depreciation of Fixed Assets and Impairment of Assets

The costs of the asset are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these fixed assets to be 5 years. These are common life expectations applied in the industries where the Group conduct their businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual value of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. The net carrying amount of the Group's fixed assets as of December 31, 2025 and 2024 are disclosed in Note 12.

The management believes that there is no indication of impairment at the reporting dates on those assets.

Allowance for Decline in Market Values and Obsolescence of Inventories

Allowance for decline in market values and obsolescence of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are reevaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated.

The Entity's believes, accordingly the provision for decline in market value and obsolescence of inventories is not necessary at reporting dates as disclosed in Note 7.

Income Tax

Significant judgement 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.

Financial Instruments

The Group record certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimations. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidences, the amount of changes in fair value would differ if the Group utilized a different valuation methodology. Any changes in a fair value of these financial assets and liabilities would directly affect the Group's profit or loss.

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Kas	322.500.000
Bank	
Pihak berelasi (Catatan 33)	
PT Bank Neo Commerce Tbk	194.267.446
Pihak Ketiga	
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.042.528.744
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.835.408
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.027.831
PT Bank Central Asia Tbk	6.236.992
PT Bank Mestika Dharma Tbk	3.329.396
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.606.442
PT Bank Permata Tbk	887.235
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	490.000
Sub-jumlah	1.269.209.494
Jumlah	1.591.709.494

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat kas dan bank Grup yang dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG USAHA

a. Berdasarkan Customer

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Pihak Berelasi (Catatan 33, 40)	
PT Gozcoland Development	-
Sub-jumlah	-
Pihak Ketiga (Catatan 40)	
Lain-lain	13.572.500
Sub-jumlah	13.572.500
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)
Sub-jumlah	-
Jumlah	-

b. Berdasarkan umur piutang

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Umur piutang	
0 - 30 hari	-
31 - 60 hari	-
61 - 90 hari	-
Lebih dari 90 hari	13.572.500
Jumlah	13.572.500
Penyisihan piutang ragu-ragu	(13.572.500)
Piutang usaha bersih	-

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	(Rp)	
	322.500.000	Cash
		Bank
		<i>Related parties (Note 33)</i>
		<i>PT Bank Neo Commerce Tbk</i>
		<i>Third Parties</i>
		<i>PT Bank Oke Indonesia Tbk</i>
		<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
		<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
		<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
		<i>PT Bank Mestika Dharma Tbk</i>
		<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
		<i>PT Bank Permata Tbk</i>
		<i>PT Bank Syariah Indonesia Tbk</i>
Sub-total	1.646.961.671	
Total	1.969.461.671	

As of December 31, 2025 dan 2024, there were no cash and bank of the Group that were restricted in their use.

5. ACCOUNT RECEIVABLES

a. By Customer

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	(Rp)	
		<i>Related Parties (Note 33, 40)</i>
		<i>PT Gozcoland Development</i>
		<i>Sub-total</i>
		<i>Third Parties (Note 40)</i>
		<i>Others</i>
		<i>Sub-total</i>
		<i>Allowance for doubtful accounts</i>
		<i>Sub-total</i>
		<i>Total</i>

b. By Aging

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	(Rp)	
		<i>Aging of receivable</i>
		<i>0 - 30 days</i>
		<i>31 - 60 days</i>
		<i>61 - 90 days</i>
		<i>More than 90 days</i>
		<i>Total</i>
		<i>Allowance for doubtful accounts</i>
		<i>Net account receivables</i>

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Mutasi cadangan atas penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025</i>
	(Rp)
Saldo awal	13.572.500
Pemulihan cadangan piutang	-
Total	13.572.500

Semua piutang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan atas penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kerugian atas piutang usaha yang tidak tertagih.

Mutation of allowance for impairment are as follows:

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024</i>	
	(Rp)	
	13.572.500	<i>Beginning balance</i>
	-	<i>Recovery of receivables reserves</i>
Total	13.572.500	Total

All shine account receivable of Group are using Rupiah currency.

Management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover losses on uncollectible trade receivables.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025</i>
	(Rp)
Pihak Berelasi (Catatan 33)	
PT Green Property Management	6.329.941
PT Surya Mega Investindo	3.000.000
PT Gozcoland Development	356.067
PT Grahabangun Sedati Agung	1.500.000
PT Masterin Property	50.000
PT Surya Intrindo Makmur, Tbk.	79.126
Sub-jumlah	11.315.134
Pihak Ketiga	
Karyawan	962.117
Lain-lain	159.808.219
Sub-jumlah	160.770.336
Jumlah	172.085.470

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025</i>
	(Rp)
Aset lancar	
<u>Aset real estat</u>	
Tanah siap jual	90.203.108.293
Bangunan siap dijual	27.923.822.334
Bangunan dalam penyelesaian	8.547.383.059
Jumlah	126.674.313.686
Aset tidak lancar	
<u>Aset real estat</u>	
Tanah sedang dikembangkan	277.713.091.826

Tanah siap dijual merupakan tanah yang berlokasi di Sememi dan Romokalisari, Kotamadya Surabaya, Tambak Sawah dan Betro di Sidoarjo.

6. OTHER RECEIVABLES

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024</i>	
	(Rp)	
	6.734.117	<i>Related Parties (Note 33)</i>
	-	<i>PT Green Property Management</i>
	-	<i>PT Surya Mega Investindo</i>
	373.124	<i>PT Gozcoland Development</i>
	-	<i>PT Grahabangun Sedati Agung</i>
	50.000	<i>PT Masterin Property</i>
	6.746.252	<i>PT Surya Intrindo Makmur, Tbk.</i>
	13.903.493	<i>Sub-total</i>
	-	<i>Third Parties</i>
	-	<i>Employee</i>
	131.115.832	<i>Others</i>
	131.115.832	<i>Sub-total</i>
Total	145.019.325	Total

7. INVENTORIES OF REAL ESTATE ASSETS

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024</i>	
	(Rp)	
Aset lancar		Current assets
<u>Aset real estat</u>		Real estate assets
Tanah siap jual	94.187.296.598	<i>Land ready for sale</i>
Bangunan siap dijual	31.325.015.171	<i>Building ready for sale</i>
Bangunan dalam penyelesaian	8.526.068.061	<i>Building under construction</i>
Jumlah	134.038.379.830	Total
Aset tidak lancar		Non-current assets
<u>Aset real estat</u>		Real estate assets
Tanah sedang dikembangkan	287.681.485.770	<i>Land under developed</i>

Land ready for sale is land located in Sememi and Romokalisari, Surabaya Municipality, Rice Pond and Betro in Sidoarjo.

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Bangunan dalam penyelesaian merupakan bangunan yang masih dalam konstruksi yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo dan Betro, Sidoarjo.

Building under construction is building in construction that is located on Tambak Sawah, Sidoarjo and Betro, Sidoarjo.

Pada tahun 2025, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 149 m² dan luas bangunan 144 m² dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m² dan luas bangunan 160 m². Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 19 unit dengan luas tanah 3.831 m² dan luas bangunan 4.234 m², Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m² dan luas bangunan 1.452 m² dan Betro, Sidoarjo sebanyak 1 unit dengan luas tanah 100 m² dan luas bangunan 62 m².

In 2025, ready-to-sell buildings are finished buildings that are ready to be sold to customers located in Palm Residence, with a land area of 149 m² and a building area of 144 m² and Palm Oasis with a land area of 549 m² and a building area of 160 m². Meanwhile, the finished buildings that are ready to be sold to customers located in Tambak Sawah, Sidoarjo are 19 units with a land area of 3,831 m² and a building area of 4,234 m², Romokalisari, Surabaya as many as 8 units with a land area of 3,520 m² and a building area of 1,452 m² and Betro, Sidoarjo as many as 1 unit with a land area of 100 m² and a building area of 62 m².

Pada tahun 2024, bangunan siap jual merupakan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Palm Residence, dengan luas tanah 149 m² dan luas bangunan 144 m² dan Palm Oasis dengan luas tanah 549 m² dan luas bangunan 160 m². Sedangkan bangunan jadi yang siap dijual kepada pelanggan yang terletak di Tambak Sawah, Sidoarjo sebanyak 22 unit dengan luas tanah 6.043 m² dan luas bangunan 6.430 m², Romokalisari, Surabaya sebanyak 8 unit dengan luas tanah 3.520 m² dan luas bangunan 1.452 m² dan Betro, Sidoarjo sebanyak 1 unit dengan luas tanah 100 m² dan luas bangunan 62 m².

In 2024, ready-to-sell buildings are finished buildings that are ready to be sold to customers located in Palm Residence, with a land area of 149 m² and a building area of 144 m² and Palm Oasis with a land area of 549 m² and a building area of 160 m². Meanwhile, the finished buildings that are ready to be sold to customers located in Tambak Sawah, Sidoarjo are 22 units with a land area of 6,043m² and a building area of 6,430 m², Romokalisari, Surabaya as many as 8 units with a land area of 3,520 m² and a building area of 1,452 m² and Betro, Sidoarjo as many as 1 units with a land area of 100 m² and a building area of 62 m².

Persediaan Grup sebagian besar merupakan tanah matang sehingga tidak diasuransikan.

There is no insurance in inventories Group because most of that are land.

Tanah sedang dikembangkan terdiri atas:

The land under development consists of:

Entitas/ <i>Entity</i>	Lokasi/ <i>Location</i>	31 Desember 2025/ December 31, 2025 (Luas/ Area m ²)	31 Desember 2024/ December 31, 2024 (Luas/ Area m ²)
PT Fortune Mate Indonesia Tbk	Kecamatan: Romokalisari Betro, Tambak Osowilangun	298.837	304.028
PT Multi Bangun Sarana	Kecamatan: Babat Jerawat, Kandangan, Tambak Osowilangun	553.247	553.247
PT Indosuryo Wahyupahala	Kecamatan: Tambak Sawah	9.580	9.580
	Jumlah/total	861.664	866.855

Berdasarkan evaluasi manajemen mengenai nilai yang dapat diperoleh kembali pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan keadaan yang mengidentifikasi adanya penurunan nilai persediaan.

Based on the evaluation of the management regarding value that can be recovered on December 31, 2025 and 2024, management believes that there is no change in circumstances that indicated a decrease in stock value.

8. INVESTASI SAHAM

8. STOCK INVESTMENT

	31 Desember 2025/ December 31, 2025 (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024 (Rp)	
PT Mitrakarya Multiguna	258.345.000.000	258.345.000.000	PT Mitrakarya Multiguna
PT Masterin Property	53.077.371.652	53.077.861.279	PT Masterin Property
Jumlah	311.422.371.652	311.422.861.279	Total

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Persentase Pemilikan (%) / Percentage of Ownership (%)		Nilai Tercatat/ Carrying Value	
	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
<u>Metode Biaya / Cost Method</u>				
Entitas / Entity				
PT Mitrakarya Multiguna	18%	18%	258.345.000.000	258.345.000.000

2025

	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2025/ Carrying Value Januari 1, 2025	Penambahan/ Additions	Batas laba (rugi) /Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 desember 2025/ Carrying Value December 31, 2025
<u>Metode Ekuitas / Equity Method</u>					
Entitas / Entity					
PT Masterin Property	49,42%	53.077.861.279	-	(489.627)	53.077.371.652
Jumlah / Total		53.077.861.279	-	(489.627)	53.077.371.652

2024

	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Tercatat 1 Januari 2024/ Carrying Value Januari 1, 2024	Penambahan/ Additions	Batas laba (rugi) /Share in profit (loss)	Nilai Tercatat 31 desember 2024/ Carrying Value December 31, 2024
<u>Metode Ekuitas / Equity Method</u>					
Entitas / Entity					
PT Masterin Property	49,42%	53.078.322.551	-	(461.272)	53.077.861.279
Jumlah / Total		53.078.322.551		(461.272)	53.077.861.279

PT Mitrakarya Multiguna

Berdasarkan pernyataan Keputusan Sirkuler para Pemegang Saham PT Mitrakarya Multiguna yang dikatakan dalam Akta Notaris No. 7 tanggal 11 November 2021 oleh notaris Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., Entitas meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 16.284.000.000. Persentase kepemilikan entitas sebesar 18%.

PT Masterin Property

Berdasarkan akta Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., No. 1 tanggal 1 Desember 2020, Entitas meningkatkan modal ditempatkan sebesar Rp 400.000.000.000 dan disetor sebesar Rp 106.999.000.000. Persentase kepemilikan entitas sebesar 49,42%.

PT Mitrakarya Multiguna

Based on Shareholders' Circular Decision of PT Mitrakarya Multiguna were notarized in Notarial Deed No. 7 dated November 11, 2021 of Hannywati Susilo, S.H., M.Kn., the Entity has increased its paid-up capital amounted to Rp 16,284,000,000. The Entity's percentage of ownership interest is 18%

PT Masterin Property

Based on the deed of Notary Hari Santoso, S.H., M.H., No. 1 dated December 1, 2020, the Entity increased its issued capital Rp 400,000,000,000 and paid up Rp 106,999,000,000. The percentage of entity ownership is 49,42%.

9. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Pajak Penghasilan	
Pasal 4 (2)	303.725.775
Pasal 21	11.185.248
Pajak Pertambahan Nilai	113.412.127
Jumlah	<u>428.323.150</u>

b. Utang pajak

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Pajak Pertambahan Nilai	-
Pajak Penghasilan	
Pasal 4 (2)	2.550.000
Pasal 21	-
Pasal 23	57.980
Pajak Bumi dan Bangunan	325.233.996
Jumlah	<u>327.841.976</u>

c. Beban pajak

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Pajak Final	
Entitas	859.363.154
Entitas Anak	-
Jumlah	<u>859.363.154</u>

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	(Rp)
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan koprohensif lain konsolidasian	15.394.786.729
Bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	489.627
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan	
- Entitas anak	<u>2.043.872.125</u>
Laba sebelum pajak penghasilan	
- Induk	<u>17.439.148.481</u>

9. TAXATION

a. Prepaid taxes

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	(Rp)
	847.444.175
	19.680.849
	15.400.000
	<u>882.525.024</u>

b. Taxes payable

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	(Rp)
	1.025.887.113
	2.550.000
	1.511.419
	39.980
	-
	<u>1.029.988.512</u>

c. Tax expenses

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	(Rp)
	478.223.448
	173.223.231
	<u>651.446.679</u>

Reconciliation between income before provision for tax income (expense) as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024
	(Rp)
	11.015.570.801
	461.272
	<u>(6.680.015.660)</u>
	<u>4.336.016.413</u>

Profit before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
 Share in net loss of Associate
 Loss (profit) before income tax expense - Subsidiaries
 Profit before provision for tax expense - The parent

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025 (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024 (Rp)	
Dikurangi rugi (laba) sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final:	(17.439.148.481)	(4.336.016.413)	Less loss (profit) before provision for tax expense already subjected for final Tax:
Taksiran penghasilan kena pajak	-	-	Estimated taxable income

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	31 Desember 2025/ December 31, 2025 (Rp)
Lain-lain	52.475.700
Jumlah	52.475.700

10. PREPAID EXPENSES

	31 Desember 2024/ December 31, 2024 (Rp)	
	25.936.277	Others
Jumlah	25.936.277	Total

11. UANG MUKA PEMBELIAN

	31 Desember 2025/ December 31, 2025 (Rp)
Tanah	39.762.212.938
Penyertaan	3.500.000
Lain-lain	191.675.895
Jumlah	39.957.388.833

11. ADVANCE FOR PURCHASES

	31 Desember 2024/ December 31, 2024 (Rp)	
	39.762.212.938	Land
	3.500.000	Inclusion
	302.892.014	Others
Jumlah	40.068.604.952	Total

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka pembebasan tanah yang berlokasi di Kelurahan Kandangan dan Tambak Osowilangun, Kotamadya Surabaya yang akan digunakan untuk pengembangan real estat.

Advances to land purchase represent advances for land acquisition that is located in Kandangan subdistrict and Tambak Osowilangun, Surabaya which is used for real estate development.

12. ASET TETAP

12. FIXED ASSETS

2025

	1 Januari 2025 January 1, 2025 (Rp)	Penambahan/ Addition/ (Rp)	Pengurangan/ Reduction/ (Rp)	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	
Biaya perolehan					Acquisition costs
Pemilikan langsung					Direct ownership
Inventaris proyek	512.837.400	-	-	512.837.400	Project equipments
Inventaris kantor	133.267.377	1.595.000	-	134.862.377	Office equipments
Kendaraan	1.180.628.556	-	-	1.180.628.556	Vehicles
Sub jumlah	1.826.733.333	1.595.000	-	1.828.328.333	Sub total
Sewa pembiayaan					Finance lease
Kendaraan	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	Vehicles
Sub jumlah	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	Sub total
Jumlah biaya perolehan	2.868.155.499	1.595.000	-	2.869.750.499	Total acquisition costs

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025				
	1 Januari 2025 <i>January 1, 2025</i>	Penambahan/ <i>Addition/</i>	Pengurangan/ <i>Reduction/</i>	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>	
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	
Akumulasi Penyusutan :					Accumulation Depreciation :
pemilikan langsung					<i>Direct ownership</i>
Inventaris proyek	512.837.400	-	-	512.837.400	<i>Project equipments</i>
Inventaris kantor	124.411.039	3.350.735	-	127.761.774	<i>Office equipments</i>
Kendaraan	1.152.428.558	28.199.998	-	1.180.628.556	<i>Vehicles</i>
Sub jumlah	1.789.676.997	31.550.733	-	1.821.227.730	<i>Sub total</i>
Sewa pembiayaan					<i>Finance lease</i>
Kendaraan	381.854.795	208.284.435	-	590.139.230	<i>Vehicles</i>
Sub jumlah	381.854.795	208.284.435	-	590.139.230	<i>Sub total</i>
Total akumulasi penyusutan	2.171.531.792	239.835.168	-	2.411.366.960	<i>Total accumulation depreciation</i>
Nilai Buku	696.623.707			458.383.539	Net Book Value
	2024				
	1 Januari 2024 <i>January 1, 2024</i>	Penambahan/ <i>Addition/</i>	Pengurangan/ <i>Reduction/</i>	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i>	
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	
Biaya perolehan					Acquisition costs
Pemilikan langsung					<i>Direct ownership</i>
Inventaris proyek	512.837.400	-	-	512.837.400	<i>Project equipments</i>
Inventaris kantor	132.317.377	950.000	-	133.267.377	<i>Office equipments</i>
Kendaraan	1.180.628.556	-	-	1.180.628.556	<i>Vehicles</i>
Sub jumlah	1.825.783.333	950.000	-	1.826.733.333	<i>Sub total</i>
Sewa pembiayaan					<i>Finance lease</i>
Kendaraan	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	<i>Vehicles</i>
Sub jumlah	1.041.422.166	-	-	1.041.422.166	<i>Sub total</i>
Jumlah biaya perolehan	2.867.205.499	950.000	-	2.868.155.499	<i>Total acquisition costs</i>
Akumulasi Penyusutan :					Accumulation Depreciation :
pemilikan langsung					<i>Direct ownership</i>
Inventaris proyek	512.837.400	-	-	512.837.400	<i>Project equipments</i>
Inventaris kantor	121.234.805	3.176.234	-	124.411.039	<i>Office equipments</i>
Kendaraan	1.096.028.558	56.400.000	-	1.152.428.558	<i>Vehicles</i>
Sub jumlah	1.730.100.763	59.576.234	-	1.789.676.997	<i>Sub total</i>
Sewa pembiayaan					<i>Finance lease</i>
Kendaraan	173.570.361	208.284.434	-	381.854.795	<i>Vehicles</i>
Sub jumlah	173.570.361	208.284.434	-	381.854.795	<i>Sub total</i>
Total akumulasi penyusutan	1.903.671.124	267.860.668	-	2.171.531.792	<i>Total accumulation depreciation</i>
Nilai Buku	963.534.375			696.623.707	Net Book Value

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi adalah sebesar Rp 239.835.168 dan Rp 267.860.668 masing-masing pada 31 Desember 2025 dan 2024 (Catatan 29).

Depreciation expenses were allocated for general and administrative expense amounted to Rp 239,835,168 and Rp 267,860,668 in December 31, 2025 and 2024 (Note 29).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset tetap tidak diasuransikan terhadap segala kerugian atas kebakaran atau pencurian dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak diperlukan asuransi untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

As of December 31, 2025 and 2024, fixed assets are not covered by insurance against losses from fire or theft and other risks. Management believes that insurance is not needed to cover any possible losses arising from such risks.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menunjukkan adanya penurunan nilai aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Based on the management's evaluation, the management believes that there are no events or changes in circumstance which may indicated impairment in the value of fixed assets of the Group as of December 31, 2025 and 2024.

13. ASET HAK GUNA

13. ASSETS OF THE RIGHT TO USE

		2025				
		1 Januari 2025	Penambahan/	Pengurangan/	31 Desember 2025/	
		January 1, 2025	Addition/	Reduction/	December 31, 2025/	
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	
Biaya perolehan						Acquisition costs
Bangunan		485.539.819	-	-	485.539.819	Buildings
Sub jumlah		485.539.819	-	-	485.539.819	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulation depreciation
Bangunan		242.769.909	242.769.910	-	485.539.819	Buildings
Sub jumlah		242.769.909	242.769.910	-	485.539.819	Sub total
Jumlah tercatat		242.769.910			-	Total carrying value
		2024				
		1 Januari 2024	Penambahan/	Pengurangan/	31 Desember 2024/	
		January 1, 2024	Addition/	Reduction/	December 31, 2024/	
		(Rp)	(Rp)	(Rp)	(Rp)	
Biaya perolehan						Acquisition costs
Bangunan		642.826.931	485.539.819	642.826.931	485.539.819	Buildings
Sub jumlah		642.826.931	485.539.819	642.826.931	485.539.819	Sub total
Akumulasi penyusutan						Accumulation depreciation
Bangunan		642.826.931	242.769.909	642.826.931	242.769.909	Buildings
Sub jumlah		642.826.931	242.769.909	642.826.931	242.769.909	Sub total
Jumlah tercatat		-			242.769.910	Total carrying value

Pada tahun 2025, nilai aset hak guna berasal dari transaksi atas sewa ruangan sesuai perjanjian sewa menyewa ruangan dengan PT Menara Panen Raya pada tanggal 1 Januari 2025 (Catatan 21).

As 2025, the value of right use assets comes from the transaction on the space lease in accordance with the room rental agreement with PT Menara Panen Raya dated January 1, 2025 (Note 21).

Pada tahun 2024, nilai aset hak guna berasal dari transaksi atas sewa ruangan sesuai perjanjian sewa menyewa ruangan dengan PT Menara Panen Raya pada tanggal 1 Januari 2024 (Catatan 21).

As 2024, the value of right use assets comes from the transaction on the space lease in accordance with the room rental agreement with PT Menara Panen Raya dated January 1, 2024 (Note 21).

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 29).

Depreciation expense were allocated to general and administrative expense (Note 29).

14. UTANG BANK

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i> (Rp)
PT Bank Oke Indonesia Tbk	
Pinjaman Rekening Koran	19.964.322.380
Kredit Modal Kerja	20.000.000.000
Jumlah	<u>39.964.322.380</u>

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 24 Juni 2025, Entitas memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.803 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan tanah seluas 4.675 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. Perjanjian pinjaman ini diperpanjang hingga 26 Juni 2026.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 40 tanggal 26 Juni 2024, Entitas memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 20.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 4.803 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia, Tbk dan tanah seluas 4.675 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo. Perjanjian pinjaman ini diperpanjang hingga 26 Juni 2025.

14. BANK LOANS

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i> (Rp)
	19.975.595.808
	20.000.000.000
	<u>19.975.595.808</u>

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Based on Credit Agreement No. 23 dated June 24, 2025, Entity obtained revolving credit facility with a limit amounted to Rp 20,000,000,000 with interest rate at 10% per annum. This loan secured by land totaling to 4,803 m2 located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,675 m2 located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo. This loan agreement has been extended until dated June 26, 2026.

Based on Credit Agreement No. 40 on June 26, 2024, Entity obtained revolving credit facility with a limit amounted to Rp 20,000,000,000 with interest rate at 10% per annum. This loan secured by land totaling to 4,803 m2 located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,675 m2 located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo. This loan agreement has been extended until dated June 26, 2025.

PT Bank Oke Indonesia Tbk
Current Account Loan
Working Capital Credit
Total

15. UTANG USAHA

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i> (Rp)
Pihak berelasi (Catatan 33)	
PT Surya Intrindo Makmur	76.732.288
PT Gozcoland Development	17.691.046
Sub-jumlah	<u>94.423.334</u>
Pihak ketiga	
CV. Andhika Tirta	1.373.500
PT. Menara Panen Raya	31.131.413
Lain-lain	19.050.817
Sub-jumlah	<u>51.555.730</u>
Jumlah	<u>145.979.064</u>

15. ACCOUNT PAYABLES

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i> (Rp)
	76.732.288
	16.824.382
	<u>93.556.670</u>
	-
	-
	53.317.306
	<u>53.317.306</u>
	<u>146.873.976</u>

Related parties (Note 33)
PT Surya Intrindo Makmur
PT Gozcoland Development
Sub-total

Third parties
CV. Andhika Tirta
PT. Menara Panen Raya
Others
Sub-total
Total

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

The details of the age of account payables are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Umur utang usaha			<i>Aging of account payables</i>
0 - 30 hari	38.917.712	44.119.140	<i>0 - 30 days</i>
31 - 60 hari	1.754.515	300.000	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	1.760.666	-	<i>61 - 90 days</i>
Lebih dari 90 hari	103.546.171	102.454.836	<i>More than 90 days</i>
Total	145.979.064	146.873.976	Total

Semua utang usaha Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

All account payables the Group are using Rupiah currency.

Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang tersebut.

There is no collateral pledged on this payable.

16. UTANG LAIN-LAIN

16. OTHER PAYABLES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Titipan	662.625.163	633.175.163	<i>Deposit</i>
Lain-lain	411.367.556	414.793.856	<i>Others</i>
Sub-jumlah	1.073.992.719	1.047.969.019	<i>Sub-total</i>
Pihak berelasi			<i>Related parties</i>
Tjandra Mindharta Gozali	121.601.518	196.601.518	<i>Tjandra Mindharta Gozali</i>
Sub-jumlah	121.601.518	196.601.518	<i>Sub-total</i>
Jumlah	1.195.594.237	1.244.570.537	Total

17. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

17. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Gaji dan upah	57.814.934	61.366.165	<i>Salary and wages</i>
Lain-lain	346.727.604	770.374.505	<i>Others</i>
Jumlah	404.542.538	831.740.670	Total

18. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini merupakan uang muka penjualan rumah dan gudang sebesar Rp 8.988.779.315 dan Rp 30.587.515.354 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

18. SALES ADVANCE

This account represents advance of sales housing and warehousing amounted to Rp 8,988,779,315 and Rp 30,587,515,354 on December 31, 2025 and 2024, respectively.

19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

19. PREPAID INCOME

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Sewa	405.792.079	-	<i>Rent</i>
Jumlah	405.792.079	-	Total

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Utang bank jangka panjang	
PT Bank Oke Indonesia Tbk	10.228.535.481
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(10.228.535.481)
Bagian jangka panjang	<u>-</u>

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan Perjanjian No. 61, tanggal 21 November 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, (Entitas) memperoleh fasilitas pinjaman tetap dengan batas jumlah sebesar Rp 58.000.000.000 dengan bunga 10% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 22 Nopember 2026. Jaminan pinjaman ini diperbaharui dengan tanah seluas 4.803 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.675 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

Berdasarkan Perjanjian No. 61, tanggal 21 November 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, (Entitas) memperoleh fasilitas pinjaman tetap dengan batas jumlah sebesar Rp 58.000.000.000 dengan bunga 11% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 22 Nopember 2026. Pinjaman dijamin dengan tanah seluas 5.429 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Fortune Mate Indonesia Tbk dan tanah seluas 4.190 m2 yang terletak di Kelurahan Tambakrejo atas nama PT Tong Chuang Indonesia dan Corporate Guarantee PT Surya Mega Investindo.

21. LIABILITAS SEWA

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
PT Maybank Finance	262.562.107
PT Menara Panen Raya	-
Jumlah	<u>262.562.107</u>
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	(224.321.099)
Bagian jangka panjang	<u>38.241.008</u>

Berdasarkan perjanjian No. 543010230332 dan 54301230333, Entitas induk melakukan pembiayaan dengan PT Maybank Indonesia Finance untuk pembelian 2 Toyota Corolla tahun 2023 dengan jangka waktu 4 tahun dengan angsuran masing - masing Rp 9.803.000 per bulan.

Pada tanggal 1 Januari 2025, Entitas induk melakukan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 18.000.000 per bulan.

20. LONG-TERM BANK LOAN

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
		Long-term bank loan
	20.371.928.359	PT Bank Oke Indonesia Tbk
	(10.143.392.878)	Less current maturities
	<u>10.228.535.481</u>	Long-term portion

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Based on agreement No. 61, dated November 21, 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, (the Entity) obtained a loan facility with a fixed limit on the amount of Rp 58,000,000,000 with interest rate 10% per annum. The loan will mature on November 22, 2026. This loan secured by land totaling to 4,803 m2 located at Tambakrejo Subdistrict on behalf of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and land totaling to 4,675 m2 located at Tambakrejo subdistrict on behalf of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo.

Based on Agreement No. 61, dated November 21, 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, (the Entity) obtained a fixed loan facility with a limit amount of IDR 58,000,000,000 with an interest rate of 11% per annum. The loan term is until November 22, 2026. The loan is guaranteed with a land area of 5,429 m2 located in Tambakrejo Village in the name of PT Fortune Mate Indonesia Tbk and a land area of 4,190 m2 located in Tambakrejo Village in the name of PT Tong Chuang Indonesia and Corporate Guarantee of PT Surya Mega Investindo.

21. LEASE LIABILITIES

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
	444.650.412	PT Maybank Finance
	233.295.537	PT Menara Panen Raya
	<u>677.945.949</u>	Total
	(438.522.585)	Current maturities
	<u>239.423.364</u>	Long-term portion

Based on agreement No. 54301230332 and 54301230333, the Entity entered into financing with PT Maybank Indonesia Finance for the purchase of 2 Toyota Corolla in 2023 with a period of 4 years with installments of Rp 9,803,000 per month.

On January 1, 2025 the Parent Entity extended the building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 18,000,000 per month.

Pada tanggal 1 Januari 2025, Entitas anak melakukan perjanjian sewa gedung dengan PT Menara Panen Raya selama satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 7.500.000 per bulan.

On January 1, 2025 the Subsidiary Entity extended the building rental agreement with PT Menara Panen Raya for one year at a rental price of Rp 7,500,000 per month.

22. IMBALAN PASCA KERJA

Grup mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan perhitungan aktuaris yang dilakukan oleh KKA Nurichwan, aktuaris independen, dengan menggunakan metode Projected Unit Credit yang mempertimbangkan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Usia pensiun normal	55 Tahun/ Years
Kenaikan gaji tahunan	9%
Bunga diskonto	5,65%
Tabel Mortalita	Tabel Mortalita IV

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	1.945.538.070
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	1.945.538.070
Beban imbalan kerja karyawan	
Beban jasa kini	102.075.444
Beban bunga	193.136.574
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	295.212.018

Mutasi nilai bersih atas liabilitas imbalan kerja karyawan

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Liabilitas pada awal periode	2.778.943.512
Beban (pendapatan) periode berjalan (Catatan 29)	295.212.018
Pendapatan komprehensif lainnya	(536.667.460)
Pembayaran manfaat	(591.950.000)
Saldo akhir liabilitas imbalan kerja - bersih	1.945.538.070

22. POST-EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES

The Group recorded estimated liabilities for employee benefits as of December 31, 2025, based on actuarial calculations performed by KKA Nurichwan, an independent actuary, using the Projected Unit Credit method which considers the following assumptions:

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)
Usia pensiun normal	55 Tahun/ Years
Kenaikan gaji tahunan	9%
Bunga diskonto	6,95%
Tabel Mortalita	Tabel Mortalita IV

Analysis of estimated liabilities for employee benefits which is presented as "Estimated Liabilities for Employee Benefits" in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025 and 2024, and employee benefits expense recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended on December 31, 2025 and 2024 is as follows:

Estimated liabilities for employee benefits

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	2.778.943.512
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	2.778.943.512
Beban imbalan kerja karyawan	
Beban jasa kini	148.572.310
Beban bunga	167.314.267
Beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada tahun berjalan	315.886.577

The movements of net value of the employee benefits liabilities

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)
Liabilitas pada awal periode	2.558.322.120
Beban (pendapatan) periode berjalan (Catatan 29)	315.886.577
Pendapatan komprehensif lainnya	18.097.315
Pembayaran manfaat	(113.362.500)
Saldo akhir liabilitas imbalan kerja - bersih	2.778.943.512

The present value of the employee benefits liabilities

The net value of the liabilities recognized in the consolidated statement of financial position

Employee benefits expense

Current cost

Interest cost

Employee benefits recognized for the expense current year

Liability on beginning period

Current expense (income) period (Note 29)

Other comprehensive income

Benefits payments

Ending balance of employee benefits liabilities - net

Analisa sensitivitas liabilitas imbalan pasti untuk perubahan asumsi aktuarial pokok, jika tingkat diskonto pada 31 Desember 2025 naik atau turun sebesar 1%, maka perubahan nilai kini liabilitas imbalan pasti akan naik menjadi sebesar Rp 1.855.798.800 atau turun menjadi sebesar Rp 2.049.180.540.

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial, dimana semua asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan kerja atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama telah diterapkan.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

The sensitivity analysis of defined benefits obligation for the changes in principal actuarial assumptions is if the discount rate as of December 31, 2025 increases or decreases by 1%, then the change in the current value of the reward liability will definitely increase to Rp 1,855,798,800 or decrease to Rp 2,049,180,540.

The sensitivity analysis was based on a change in one actuarial assumption, with all other assumptions held constant. In practice, this rarely occurs and changes in some assumptions may be correlated. In the calculation of the sensitivity of employee benefits liabilities on principal actuarial assumptions, the same method has been applied.

The management of the Group believes that the estimated liability above is adequate to meet the requirements.

23. MODAL SAHAM

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No. 5 tanggal 13 November 2023 tentang peningkatan modal dasar semula sebanyak 4.400.000.000 saham atau sebesar Rp 440.000.000.000 menjadi 25.000.000.000 saham atau sebesar Rp 2.500.000.000.000. Modal ditempatkan dan disetor penuh semula sebanyak 3.120.999.633 atau sebesar Rp 312.099.963.300 menjadi 6.400.000.000 atau sebesar Rp 640.000.000.000.

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	31 Desember 2025 / December 31, 2025			Shareholders
	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase Pemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Jumlah/ <i>Amount</i>	
PT Surya Mega Investindo	2.987.129.145	46,67%	298.712.914.500	PT Surya Mega Investindo
Tjandra Mindharta Gozali	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Tjandra Mindharta Gozali
Teddy Gunawan	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Teddy Gunawan
Masyarakat (dibawah 5%)	776.186.481	12,13%	77.618.648.100	Community (below 5%)
Jumlah	6.400.000.000	100,00%	640.000.000.000	Total

Rincian kepemilikan saham Entitas pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	31 Desember 2024 / December 31, 2024			Shareholders
	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase Pemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Jumlah/ <i>Amount</i>	
PT Surya Mega Investindo	2.987.129.145	46,67%	298.712.914.500	PT Surya Mega Investindo
Tjandra Mindharta Gozali	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Tjandra Mindharta Gozali
Teddy Gunawan	1.318.342.187	20,60%	131.834.218.700	Teddy Gunawan
Masyarakat (dibawah 5%)	776.186.481	12,13%	77.618.648.100	Community (below 5%)
Jumlah	6.400.000.000	100,00%	640.000.000.000	Total

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan terpeliharanya rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") tahunan berikutnya.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan usulan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan tambahan pendanaan melalui pinjaman.

Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan rasio lancar dan rasio *debt to equity*.

Capital Management

The primary objective of the Group capital management is to ensure that they maintain healthy capital ratios in order to support their business and maximize shareholder value.

The Group are also required by the Limited Liability Entity Law No. 40 Year 2007 to contribute and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirements will be considered with by the Group in next Annual General Shareholders Meeting ("AGM").

The Group manage their capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. In order to maintain and adjust the capital structure, the Group may adjust the proposed dividend payment to shareholders, issue new shares, or raise additional debt financing.

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended December 31, 2025 and 2024.

The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost, using current ratio and debt to equity ratio.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

a. Rincian tambahan modal disetor – bersih adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i> (Rp)
Biaya penerbitan saham pada saat penawaran umum	(3.064.909.509)
Dampak program pengampunan pajak	100.000.000
Jumlah	<u>(2.964.909.509)</u>

b. Rincian selisih kurs setoran modal dan agio saham adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i> (Rp)
Agio saham bonus	2.099.660.525
Selisih kurs setoran modal	456.000.000
Jumlah	<u>2.555.660.525</u>

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Akun ini merupakan akumulasi dari berbagai transaksi yang mengakibatkan perubahan dalam bagian kepemilikan Entitas

24. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL

a. The details of additional paid in capital – net of are as follow:

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i> (Rp)	
	(3.064.909.509)	The cost of issued of shares at the public offering
	100.000.000	Impact of the tax amnesty program
	<u>(2.964.909.509)</u>	Total

b. The details of foreign exchange of paid in capital and share premium of are as follow:

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i> (Rp)	
	2.099.660.525	The cost of issued of shares at bonus share premium
	456.000.000	Foreign exchange of paid in capital
	<u>2.555.660.525</u>	Total

Differences in Value of Restructuring Transactions among Entities under Common Control

This account represents accumulated total from various transactions that resulted in change in Entity's ownership

pada Entitas Anak tanpa mengakibatkan hilangnya pengendalian, antara lain sebagai berikut:

- Perubahan bagian Entitas atas nilai ekuitas PT Multi Bangun Sarana sebagai akibat pengeluaran sebagian saham-saham Simpanan/Portepel PT Multi Bangun Sarana pada tahun 2020 (Catatan 1c).

interest in Subsidiaries that does not result in a loss of control, among others, as follows:

- The change in the Entity's share in the equity value of PT Multi Bangun Sarana as a result of the issuance of part of the PT Multi Bangun Sarana's Deposit/Portfolio shares in 2020 (Note 1c).

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

- a. Rincian kepentingan non-pengendali atas aset bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>
	(Rp)
PT Multi Bangun Sarana	285.436.936
PT Indosuryo Wahyupahala	(780.452)
Jumlah	<u>284.656.484</u>

- b. Rincian kepentingan non-pengendali atas laba bersih Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>
	(Rp)
PT Multi Bangun Sarana	(1.974.163)
PT Indosuryo Wahyupahala	(71.756)
Jumlah	<u>(2.045.919)</u>

25. NON-CONTROLLING INTEREST

- a. Details of non-controlling interests of Subsidiaries' net assets are as follow:

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i>	
	(Rp)	
	287.440.872	<i>PT Multi Bangun Sarana</i>
	(713.620)	<i>PT Indosuryo Wahyupahala</i>
	<u>286.727.252</u>	<i>Total</i>

- b. Details of non-controlling interests of Subsidiaries' net profit are as follow:

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i>	
	(Rp)	
	(1.870.606)	<i>PT Multi Bangun Sarana</i>
	775.173	<i>PT Indosuryo Wahyupahala</i>
	<u>(1.095.433)</u>	<i>Total</i>

26. PENJUALAN BERSIH

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>
	(Rp)
Bangunan	32.025.615.338
Jumlah	<u>32.025.615.338</u>

Penjualan Properti terdiri dari penjualan atas bangunan (rumah dan gudang) dan tanah siap bangun.

Rincian pelanggan dengan nilai penjualan melebihi 10% dari total penjualan konsolidasian sebagai berikut:

	31 Desember 2025	%
Pihak Ketiga		
PT MNC Sky Vision, Tbk.	21.548.736.038	67,28
PT Uberta Sukss Selalu	10.476.879.300	32,72
PT Edoward Racking Indonesia	-	-
PT Standardpen Industries	-	-
PT Grand Puri Persada	-	-
Setiadi Sungkono	-	-
PT Anugerah Panji Mandiri	-	-
Steven Ariadi Santika	-	-
Jumlah	<u>32.025.615.338</u>	<u>100,00</u>

26. NET SALES

	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i>	
	(Rp)	
	35.317.779.779	<i>Buildings</i>
	<u>35.317.779.779</u>	<i>Total</i>

Property sales consist of sales of buildings (houses and warehouse) and land lots ready to build.

The details of customers whose sales value exceeded 10% of the total consolidated sales are as follows:

	31 Desember 2024	%	
			<i>Third Parties</i>
	-	-	<i>PT MNC Sky Vision, Tbk.</i>
	-	-	<i>PT Uberta Sukss Selalu</i>
	10.390.394.000	29,42	<i>PT Edoward Racking Indonesia</i>
	4.970.168.775	14,07	<i>PT Standardpen Industries</i>
	4.769.743.861	13,51	<i>PT Grand Puri Persada</i>
	4.745.693.576	13,44	<i>Setiadi Sungkono</i>
	4.492.878.737	12,72	<i>PT Anugerah Panji Mandiri</i>
	3.783.672.000	10,71	<i>Steven Ariadi Santika</i>
	<u>33.152.550.949</u>	<u>93,87</u>	<i>Total</i>

27. BEBAN POKOK PENJUALAN

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Tanah	3.984.188.305
Bangunan	3.685.385.420
Jumlah	<u>7.669.573.725</u>

Pada tahun per 31 Desember 2025 dan 2024, transaksi pembelian dan/atau pembayaran kepada pihak berelasi dijelaskan pada (Catatan 33).

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	%
Pihak berelasi		
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	2.721.312.278	8,50
Total	<u>2.721.312.278</u>	<u>8,50</u>

27. COST OF GOODS SOLD

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)
	7.602.666.755
	6.654.795.125
Jumlah	<u>14.257.461.880</u>

In December 31, 2025 and 2024, the purchase and/or payments transaction with related parties are disclosed in (Note 33).

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	%
	5.845.795.455	16,55
Total	<u>5.845.795.455</u>	<u>16,55</u>

Land
Buildings
Total

Related parties
PT Surya Intrindo Makmur Tbk
Total

28. BEBAN PENJUALAN

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Promosi	611.384.764
Jasa perantara	702.156.582
Lain-lain	8.274.438
Jumlah	<u>1.321.815.784</u>

28. SELLING EXPENSES

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)
	1.712.065.369
	533.647.460
	59.822.225
Jumlah	<u>2.305.535.054</u>

Promotions
Brokerage service
Others
Total

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)
Gaji dan bonus	4.966.426.891
Administrasi bank dan provisi	-
Imbalan kerja (Catatan 22)	295.212.018
Pencatatan saham	283.392.361
Penyusutan (Catatan 12)	239.835.168
Penyusutan aset hak guna (Catatan 13)	242.769.910
Asuransi	145.159.325
Profesional	188.800.000
Listrik dan air	74.051.840
Pemeliharaan dan perbaikan	28.436.017
Appraisal	-
Keanggotaan	43.000.000
Komunikasi	34.873.783
Konsumsi	22.967.478
Pajak bumi dan bangunan	4.666.224
Biaya ekspedisi, pos & materai	1.334.212

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)
	5.411.296.659
	545.657.337
	315.886.577
	270.134.032
	267.860.668
	242.769.909
	157.042.425
	120.000.000
	66.616.575
	52.708.679
	40.000.000
	38.800.023
	34.307.848
	20.836.986
	4.666.224
	2.669.780

Salary and incentive
Bank administration and provision
Employee benefits (Note 22)
Stock listing
Depreciation (Note 12)
Depreciation of right of use assets (Note 13)
Insurance
Professional
Electricity and water
Maintenance and repair
Appraisal
Membership
Communication
Consumption
Land and building taxes
Expedition, postal & stamp fees

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Management fee	675.559.584	-	Management fees
Biaya pajak	201.951.643	-	Tax expenses
Biaya BBM, parkir, dan tol	42.473.549	-	Fuel, parking & toll
Lain-lain	65.195.844	232.536.126	Others
Total	7.556.105.847	7.823.789.848	Total

30. PENDAPATAN (BEBAN) KEUANGAN

30. FINANCIAL INCOME (EXPENSES)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Pendapatan			Income
Pendapatan jasa giro - bersih	32.050.149	36.793.298	Interest income - net
Beban			Expenses
Bunga aset hak guna	(72.704.462)	(53.755.718)	Interest on right-of-use assets
Bunga pinjaman jangka menengah	(53.183.695)	(30.044.952)	Medium term interest expenses
Administrasi bank	(252.879.733)	-	Administrative bank
Sub jumlah	(378.767.890)	(83.800.670)	Sub total
Jumlah (beban) keuangan bersih	(346.717.741)	(47.007.372)	Total financial (expenses) nett

31. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

31. OTHER INCOME (EXPENSES)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Pendapatan			Income
Sewa	181.435.644	120.000.000	Rent
Lain - lain	146.994.699	12.142.987	Others
Sub jumlah	328.430.343	132.142.987	Sub total
Beban			Expenses
Rugi entitas asosiasi	(489.627)	(461.272)	Loss of associate entity
Lain - lain	(64.556.228)	(96.539)	Others
Sub jumlah	(65.045.855)	(557.811)	Sub total
Jumlah pendapatan (beban) lain-lain- bersih	263.384.488	131.585.176	Total other income (expenses)- nett

32. LABA PER SAHAM DASAR

32. BASIC EARNINGS PER SHARE

	31 Desember 2025/ December 31, 2025/ (Rp)	31 Desember 2024/ December 31, 2024/ (Rp)	
Laba bersih untuk perhitungan laba per saham dasar	14.537.469.494	10.365.209.350	Profit for computation of basic earnings per share
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa per saham dasar	6.400.000.000	6.400.000.000	Weighted average number of shares for computation of basic earnings per share
Laba (rugi) per saham dasar	2,27	1,62	Basic earning (loss) per share

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Entitas tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

At statements of financial position date, the Entity does not have any transaction of potential dilutive effect to ordinary shares.

33. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha, Grup melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak berelasi.

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Bank

Pihak-pihak berelasi/ Related Parties	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%)/ Percentage of Total Assets (%)	
	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/
Bank / Bank				
PT Bank Neo				
Commerce Tbk	194.267.446	563.604.389	0,03%	0,07%
Jumlah / Total	194.267.446	563.604.389	0,03%	0,07%

Piutang lain - lain

Pihak-pihak berelasi/ Related Parties	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%)/ Percentage of Total Assets (%)	
	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/
Piutang lain - lain / Other receivables				
PT Green Property Management	6.329.941	6.734.117	0,00%	0,00%
PT Surya Mega Investindo	3.000.000	-	0,00%	0,00%
PT Gozcoland Development	356.067	373.124	0,00%	0,00%
PT Grahbangun Sedati Agung	1.500.000	-	0,00%	0,00%
PT Masterin Property	50.000	50.000	0,00%	0,00%
PT Surya Intrindo Makmur, Tbk.	79.126	6.746.252	0,00%	0,00%
Jumlah / Total	11.315.134	13.903.493	0,00%	0,00%

Utang usaha

Pihak-pihak berelasi/ Related Parties	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)/ Percentage of Total Liabilities (%)	
	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/
Utang usaha / Account payables				
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	76.732.288	76.732.288	0,12%	0,08%
PT Gozcoland Development	17.691.046	16.824.382	0,03%	0,02%
Jumlah / Total	94.423.334	93.556.670	0,15%	0,10%

Utang lain-lain

Pihak-pihak berelasi/ Related Parties	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%)/ Percentage of Total Liabilities (%)	
	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/	31 Desember 2025/ December 31, 2025/	31 Desember 2024/ December 31, 2024/
Utang lain-lain/ Other payables				
Tjandra Mindharta Gozali	121.601.518	196.601.518	0,19%	0,20%
Jumlah / Total	121.601.518	196.601.518	0,19%	0,20%

Beban pokok penjualan Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	Jumlah/ <i>Total</i>		Persentase Terhadap Jumlah Pendapatan (%)/ <i>Percentage of Total I Revenue (%)</i>	
	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i>	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>	31 Desember 2024/ <i>December 31, 2024/</i>
Beban pokok penjualan / <i>Cost of goods sold</i>				
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	2.721.312.278	5.845.795.455	8,50%	16,55%
Jumlah / <i>Total</i>	2.721.312.278	5.845.795.455	8,50%	16,55%

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The following is details of transactions by the nature of the relationship with related parties as follows:

Pihak-pihak berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat Relasi/ <i>Nature of Relationship</i>	Jenis Transaksi/ <i>Type of Transaction</i>
PT Surya Intrindo Makmur Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai pemegang saham minoritas pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's minority shareholder</i>	Transaksi usaha/ <i>Business transactions</i>
PT Bank Neo Commerce Tbk	Direktur utama Entitas menjabat sebagai komisaris pihak berelasi/ <i>President director bank the Entity as a related party's commiissioner</i>	Penempatan rekening giro/ <i>Account placement in</i>
PT Gozcoland Development	Direktur utama menjabat sebagai pemegang saham/ <i>President Directors as a shareholder</i>	Transaksi usaha/ <i>Business transactions</i>
Tjandra Mindharta Gozali	Penyertaan saham entitas/ <i>Entity's share investment</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Green Property Management	Direktur utama Entitas menjabat sebagai pemegang saham pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's shareholder</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>
PT Surya Mega Investindo	Penyertaan saham entitas/ <i>Entity's share investment</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>
PT Masterin Property	Entitas asosiasi/ <i>Associated entity</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>
PT Grahabangun Sedati Agung	Direktur utama Entitas menjabat sebagai pemegang saham pihak berelasi/ <i>President director the Entity as a related party's shareholder</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>

34. LAPORAN SEGMENT

Grup hanya mempunyai satu buah segmen, yaitu segmen pembangunan real estat. Grup berdomisili di Surabaya.

34. SEGMENT REPORTING

Entity and its Subsidiaries have only one segment, that is segments of real estate development. The Group are located in Surabaya.

35. IKATAN

- a. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak-PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI).

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 57 tanggal 28 Maret 2008, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak melakukan Kerjasama dengan BNI mengenai penyediaan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.

35. COMMITMENTS

- a. Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI).

Based on cooperation agreement No. 57 dated March 28, 2008, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered into cooperation agreement with BNI for House Ownership Credit Facilities.

- b. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak – PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).

Berdasarkan perjanjian Kerjasama No.628KRK/KPR/Ags/2009 tanggal 3 Juli 2009, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak melakukan kerjasama dengan BRI mengenai penyediaan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah. Jangka waktu perjanjian kerjasama ini berlaku 1 tahun dan maksimal 20 tahun.

- c. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak - PT Bank Syariah Mandiri.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No.13/605-PKS/DIR dan No. 13/606-PKS/DIR pada tanggal 21 Desember 2011, PT Multi Bangun Sarana, Entitas Anak mengadakan kerjasama dengan PT Bank Syariah Mandiri mengenai penyediaan fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah untuk kawasan perumahan Palm Oasis. Jangka waktu perjanjian ini adalah maksimum 15 tahun sejak tanggal penandatanganan.

- d. Kerjasama Kredit Kepemilikan Rumah PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas – PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Berdasarkan perjanjian kerjasama No.JRB. CLN/217C/PKS-DEV/2020 tanggal 14 Desember 2020, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entitas mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk mengenai penyediaan fasilitas pembiayaan pemilikan properti. Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 tahun yaitu tanggal 14 Desember 2022 dan dapat diperpanjang kembali.

36. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

Berdasarkan Legalisasi Notaris No. 485/L/IX/2017 oleh Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., Notaris di Gresik. Pada tanggal 4 September 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 18.343 m². Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Grup) dengan nama KSO IWP SATU. Berdasarkan perjanjian, hasil penjualan akan didistribusikan sebesar 75% untuk PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak dan 25% untuk PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas Induk Grup). Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit properti terjual penuh.

Berdasarkan Legalisasi Notaris No. 486/L/IX/2017 oleh Notaris Hari Santoso, S.H., M.H., Notaris di Gresik. Pada tanggal 6 September 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak melakukan perjanjian kerjasama operasi untuk mengembangkan lahan di Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan luas lahan 7.646 m². Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Tong Chuang Indonesia dengan nama KSO IWP DUA. Berdasarkan perjanjian, hasil penjualan akan didistribusikan sebesar 75% untuk PT Indosuryo Wahyupahala, Entitas Anak dan 25% untuk PT Tong Chuang Indonesia. Perjanjian ini berlaku selama sejak tanggal ditandatangani sampai dengan semua unit properti terjual penuh.

- b. Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI).

Based on cooperation agreement No. 628-KRK/KPR/Ags/2009 dated July 3, 2009, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered cooperation agreement with BRI for House Ownership Credit Facilities. Period of agreement is valid 1 year and up to 20 years.

- c. Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary - PT Bank Syariah Mandiri.

Based on cooperation agreement No. 13/605 PKS/DIR and No. 13/606-PKS/DIR date December 21, 2011, PT Multi Bangun Sarana, Subsidiary, entered into cooperation agreement with PT Bank Syariah Mandiri for House Ownership Credit Facilities for Palm Oasis. The Period of agreement is 15 years maximum since authorized.

- d. Cooperation Agreement of House Ownership Loans PT Fortune Mate Indonesia Tbk, the Entity - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Based on cooperation agreement No.JRB. CLN/217C/PKS-DEV/2020 dated December 14, 2020, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, Entity entered into a cooperation with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk regarding the provision of property ownership financing facilities. The term of this agreement is 2 years, ending on December 14, 2022, and may be extended again.

36. SIGNIFICANT AGREEMENT

Based on Notary Legalization No. 485/L/IX/2017 by Notary Hari Santoso, S.H., M.H., Notary at Gresik. On September 4, 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary entered into a joint operation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with an area of 18,343 m². The joint operation was conducted with a business partner of PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Parent Entity) under the name KSO IWP SATU. Based on the agreement, the sales proceeds will be distributed by 75% for PT Indosuryo Wahyupahala, the Subsidiary and 25% for PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Parent Entity). This agreement is valid from the date it is signed until all property units are fully sold.

Based on Notary Legalization No. 486/L/IX/2017 by Notary Hari Santoso, S.H., M.H., Notary in Gresik. On September 6, 2017, PT Indosuryo Wahyupahala, a Subsidiary entered into an operating cooperation agreement to develop land in Waru, Sidoarjo Regency, East Java Province with a land area of 7,646 m². The operational cooperation is carried out with the business partner of PT Tong Chuang Indonesia under the name KSO IWP DUA. Based on the agreement, the proceeds of the sale will be distributed 75% to PT Indosuryo Wahyupahala, a Subsidiary and 25% to PT Tong Chuang Indonesia. This Agreement is valid from the date of signature until all units of the property are fully sold.

37. KONDISI EKONOMI DAN KELANGSUNGAN USAHA

Sektor properti di Indonesia pada tahun 2025 memiliki prospek yang cukup cerah, didukung oleh pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, dan kebijakan pemerintah yang mendukung. Namun, pelaku usaha perlu memperhatikan tantangan seperti fluktuasi suku bunga, risiko *over-supply*, dan perubahan regulasi. Dengan strategi yang tepat, sektor properti dapat terus tumbuh dan memberikan keuntungan yang signifikan.

Dengan pertumbuhan ekonomi yang diproyeksikan sekitar 5-6% per tahun, daya beli masyarakat diperkirakan akan meningkat. Ini akan mendorong permintaan terhadap properti, baik untuk hunian maupun komersial. Tingkat urbanisasi yang terus meningkat akan mendorong permintaan terhadap perumahan di kota-kota besar. Kota-kota seperti Jakarta, Surabaya, Medan, dan Makassar akan menjadi pusat pertumbuhan properti. Pemerintah melalui Kementerian Perumahan dan Kawasan Pemukiman (PKP) terus berupaya memenuhi kebutuhan perumahan yang terjangkau melalui program tiga juta Rumah. Proyek-proyek perumahan bersubsidi dan rumah sederhana akan tetap menjadi fokus.

38. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko permodalan untuk memastikan Entitas mampu melanjutkan kelangsungan usaha sehingga memaksimalkan imbal hasil pada pemegang saham dan pemangku kepentingan serta memelihara optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur permodalan Grup seluruhnya berasal dari ekuitas dan pinjaman pemasok. Tidak terdapat pinjaman lain yang dilakukan oleh Grup untuk memperkuat struktur permodalannya.

Direksi Grup secara berkala melakukan *review* struktur permodalan Entitas. Sebagai bagian *review*, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko terkait.

b. Manajemen Risiko Keuangan

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit, risiko nilai tukar mata uang asing, risiko suku bunga, risiko likuiditas dan risiko harga. Perhatian atas pengelolaan risiko ini lebih meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

i. Risiko Nilai Tukar Mata Uang

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko nilai tukar mata uang terutama terdiri dari piutang usaha.

37. ECONOMIC CONDITION AND GOING CONCERN

Indonesia's property sector has bright prospects for 2025, supported by economic growth, urbanization, and supportive government policies. However, business actors need to be mindful of challenges such as volatile interest rates, the risk of oversupply, and regulatory changes. With the right strategy, the property sector can continue to grow and generate significant profits.

With projected economic growth of around 5-6% per year, people's purchasing power is expected to increase. This will drive demand for property, both residential and commercial. The increasing rate of urbanization will drive housing demand in major cities. Cities such as Jakarta, Surabaya, Medan, and Makassar will become centers of property growth. The government, through the Ministry of Housing and Settlements (PKP), continues to strive to meet the need for affordable housing through the Three Million Houses program. Subsidized housing projects and affordable housing will remain a focus.

38. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Capital Risk Management

The group manages capital risk to ensure the Entity is able to continue its business operations, thereby maximizing returns for shareholders and stakeholders and maintaining an optimal balance of debt and equity.

The Group's capital structure consists entirely of equity and supplier loans. The Group has not taken out any other loans to strengthen its capital structure.

The Group's Board of Directors periodically reviews the Entity's capital structure. As part of the review, the Board considers the cost of capital and related risks.

b. Financial Risk Management

The main financial risks faced by the Group are credit risk, foreign exchange rate risk, interest rate risk, liquidity risk and price risk. Attention of managing these risks has significantly increased in light of the considerable change and volatility in Indonesian and international markets.

i. Foreign Exchange Rate Risk

Foreign exchange rate risk is the fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group financial instrument that potentially containing foreign exchange rate risk are account receivable.

ii. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrument keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup memiliki risiko bunga karena Grup memiliki pinjaman.

Grup mengelola risiko suku bunga melalui kombinasi pinjaman dengan suku bunga berfluktuasi dan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup.

iii. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana posisi arus kas Grup menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank tidak besar karena Grup menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya.

iv. Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar. Grup memiliki risiko harga terutama karena investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual.

Grup mengelola risiko harga dengan secara rutin melakukan evaluasi terhadap kinerja keuangan dan harga pasar atas investasinya, serta selalu memantau perkembangan pasar global.

c. Nilai Wajar Keuangan

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	Nilai Tercatat / Carrying Value / (Rp)
Aset keuangan	
Kas dan setara kas	1.591.709.494
Piutang lain-lain	172.085.470
Liabilitas keuangan	
Utang bank	39.964.322.380
Utang usaha	145.979.064
Utang lain-lain	1.195.594.237
Biaya masih harus dibayar	404.542.538
Utang bank jangka panjang	10.228.535.481

ii. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that fair value of future cash flow of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rate. The Group have interest rate risk since they have loans.

The Group manages interest rate risk through a combination of loans with fluctuating interest rates and monitoring the impact of interest rate movements to minimize negative impacts on the Group.

iii. Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk when the cash flow position of the Group that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

The Group's credit risk is primarily inherent in bank accounts, time deposits, trade receivables and others. The credit risk on bank balances is not large because the Group places bank balances with appropriate and trusted financial institutions.

iv. Price Risk

Price risk is the risk of fluctuations in the value of financial instruments due to changes in market prices. The Group is exposed to price risk primarily because its investments are classified as available-for-sale.

The Group manage this price risk by regularly evaluate financial performance and market price of their investment and continuously monitor global market developments.

c. Fair Value of Financial Instruments

The carrying and fair value of financial assets and liabilities, together with the carrying amounts as of December 31, 2025 are as follows:

	Nilai Wajar / Fair Value / (Rp)	
Financial assets		
Cash and cash equivalents	1.591.709.494	
Other receivables	172.085.470	
Financial liabilities		
Bank loans	39.964.322.380	
Account payables	145.979.064	
Other payables	1.195.594.237	
Accrued expenses	404.542.538	
Long-term bank loans	10.228.535.481	

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT FORTUNE MATE INDONESIA, Tbk. AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Nilai tercatat dan nilai wajar pada instrumen keuangan pada 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The carrying and fair value of financial instruments as of December 31, 2024 are as follows:

	Nilai Tercatat / <i>Carrying Value /</i>	Nilai Wajar / <i>Fair Value /</i>	
	(Rp)	(Rp)	
Aset keuangan			<i>Financial assets</i>
Kas dan setara kas	1.969.461.671	1.969.461.671	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang lain-lain	145.019.325	145.019.325	<i>Other receivables</i>
Liabilitas keuangan			<i>Financial liabilities</i>
Utang bank	39.975.595.808	39.975.595.808	<i>Bank loans</i>
Utang usaha	146.873.976	146.873.976	<i>Account payables</i>
Utang lain-lain	1.244.570.537	1.244.570.537	<i>Other payables</i>
Biaya masih harus dibayar	831.740.670	831.740.670	<i>Accrued expenses</i>
Utang bank jangka panjang	20.371.928.359	20.371.928.359	<i>Long-term bank loans</i>

39. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Aktivitas Non – Kas

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

39. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

Non-Cash Activities

Supplementary information to the consolidated statements of cash flows relating to non-cash activities follows:

	31 Desember 2025/ <i>December 31, 2025/</i>	
Reklasifikasi kapitalisasi biaya pinjaman ke persediaan aset tidak lancar	4.659.482.529	<i>Reclassification capitalization of borrowing costs into inventories non-current assets</i>
Reklasifikasi persediaan aset lancar ke beban pokok penjualan	6.660.670.136	<i>Reclassification inventories current assets into cost of goods sold</i>
Reklasifikasi persediaan aset tidak lancar ke beban pokok penjualan	1.008.903.589	<i>Reclassification inventories non current assets into cost of goods sold</i>
Reklasifikasi uang muka pembelian ke beban	7.285.800	<i>Reclassification advance to suppliers into expenses</i>

40. REKLASIFIKASI

Akun dalam laporan keuangan tahun 2024 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tahun 2025. Rincian akun tersebut adalah sebagai berikut :

40. RECLASIFICATION

An account on 2024 financial statements has been reclassified in order to match with 2025 financial statements reporting. Those accounts are as follows :

	Sebelum Reklasifikasi/ <i>Before</i>	Setelah Reklasifikasi/ <i>After</i>	
	(Rp)	(Rp)	
Aset lancar			Current assets
Piutang lain - lain - Pihak berelasi	-	13.903.493	<i>Other receivables - Related parties</i>
Piutang usaha - Pihak berelasi	373.124	-	<i>Account receivables - Related parties</i>
Piutang usaha - Pihak ketiga	13.530.369	-	<i>Account receivables - Third parties</i>

41. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 43 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2026.

41. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and the presentation of the consolidated financial statement on pages 1 to 43 were responsibility of the management and approval and authorized for issue by Directors at March 30, 2026.