



PPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

LAPORAN KEUANGAN

31 Desember 2025

Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
berserta

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN BERAKHIR 31 DESEMBER 2025

DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
Surat Pernyataan Pengurus	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Penghasilan Komprehensif.....	2
Laporan Perubahan Aset Neto.....	3
Laporan Arus Kas.....	4
Catatan Atas Laporan Keuangan.....	5 - 18



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**
Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota
Bandung, Jawa Barat

**SURAT PERNYATAAN KETUA
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Alamat Kantor : Jl. Karapitan No. 1 Bandung
Alamat Domisili : Jl. Setra Sirna I No. 09 Sukarasa, Sukasari Bandung
Nomor Telepon : 08127071981
Jabatan : Ketua PPPSRS GGAR

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PPPSRS Grand Asia Afrika Residence;
2. Laporan Keuangan PPPSRS Grand Asia Afrika Residence telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
3. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam PPPSRS Grand Asia Afrika Residence.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bandung, 25 Februari 2026





LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00016/2.0431/AU.1/11/1574-2/1/II/2026

**Kepada Yth,
Dewan Pengawas dan Pengurus
PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Asia Afrika Residence ("Perhimpunan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

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

Basis Opini

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

Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 1.e atas laporan keuangan terlampir yang menjelaskan tentang pengalihan pengelolaan apartemen, yang dilaksanakan oleh unit Building Management dari PT Kagum Lokasi Emas (PT KLE) selaku pelaku pembangunan apartemen kepada Perhimpunan pada 8 Februari 2022. Pengalihan tersebut tidak termasuk aset bersama apartemen Grand Asia Afrika Residence yang pada tanggal laporan ini diterbitkan belum diserahkan terimakan dari pelaku Pembangunan kepada Perhimpunan. Oleh karena itu, laporan keuangan Perhimpunan terlampir tidak mencakup aset bersama apartemen tersebut.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perhimpunan 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 Perhimpunan 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 Perhimpunan.



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (lanjutan)

Nomor : 00016/2.0431/AU.1/11/1574-2/1/II/2026

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

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

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

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

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

Partner,

Medianto Suryo, CPA

NRAP: AP.1574

25 Februari 2026



PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE


LAPORAN POSISI KEUANGAN

Per 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	2.c, 3	8.228.885.063	6.211.141.768
Piutang iuran	2.d, 4	2.194.280.426	2.473.558.560
Piutang lainnya	5	2.143.756.670	1.435.452.585
Persediaan		10.994.758	-
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	2.e, 6	28.096.875	81.970.500
Aset lancar lainnya	7	250.000.000	1.375.000.000
Jumlah Aset Lancar		12.856.013.792	11.577.123.413
Aset Tidak Lancar			
Aset tetap - neto	2.f, 8	1.089.285.117	1.081.664.614
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.089.285.117	1.081.664.614
JUMLAH ASET		13.945.298.909	12.658.788.027
LIABILITAS DAN ASET NETO			
Liabilitas Jangka Pendek			
Biaya yang masih harus dibayar	9	2.434.226.895	1.415.768.013
Utang pajak	2.g, 10.a	449.329.953	288.902.487
Liabilitas jangka pendek lainnya	2.h, 11	2.669.331.890	5.243.064.955
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		5.552.888.738	6.947.735.455
Tanpa pembatasan	2.i, 12	8.392.410.171	5.711.052.572
Dengan pembatasan	2.i, 13	-	-
Jumlah aset neto		8.392.410.171	5.711.052.572
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		13.945.298.909	12.658.788.027

Bandung, 25 Februari 2026


Mayien TNI (Purn) H. Ridwan
 Ketua





 Hadian Giri Santoso
 Bendahara

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2025
(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2025	2024
TANPA PEMBATASAN			
Pendapatan			
Jasa pengelolaan	2.k, 14	11.181.979.361	9.467.463.687
Pendapatan lainnya	2.k, 14	3.176.098.223	3.310.568.880
Jumlah Pendapatan		14.358.077.584	12.778.032.567
Beban			
Beban pengelolaan	2.k, 15	9.196.694.996	8.066.243.627
Beban administrasi dan umum	2.k, 15	2.419.924.817	1.905.784.280
Jumlah Beban		11.616.619.813	9.972.027.907
Surplus (Defisit) sebelum pajak penghasilan		2.741.457.771	2.806.004.660
Beban pajak penghasilan	2.k, 10.b	(60.100.170)	(31.055.098)
Surplus (Defisit) setelah pajak penghasilan		2.681.357.601	2.774.949.562
DENGAN PEMBATASAN			
Pendapatan			
<i>Sinking fund</i>	2.k, 16.a	4.064.521.780	2.466.198.461
Token listrik	2.k, 16.b	2.449.512.281	3.625.955.918
Jumlah Pendapatan		6.514.034.061	6.092.154.379
Beban			
Beban renovasi	2.k, 16.a	4.064.521.780	2.466.198.461
Beban token listrik	2.k, 16.b	2.449.512.281	3.625.955.918
Jumlah Beban		6.514.034.061	6.092.154.379
Surplus (Defisit)		-	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF		2.681.357.601	2.774.949.562

Bandung, 25 Februari 2026


Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Ketua




Hadian Giri Santoso
Bendahara

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2025
(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
TANPA PEMBATAAN		
Saldo awal	5.711.052.572	2.936.103.010
Surplus (defisit) periode berjalan	2.681.357.599	2.774.949.562
Saldo akhir	8.392.410.171	5.711.052.572
DENGAN PEMBATAAN		
Saldo awal	-	-
Surplus (defisit) periode berjalan	-	-
Saldo akhir	-	-
TOTAL ASET NETO	8.392.410.171	5.711.052.572

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

LAPORAN ARUS KAS

Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	2025	2024
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari:		
<i>Service charge</i>	9.786.260.618	8.654.609.014
Layanan air	1.444.813.200	1.299.555.920
Token listrik	3.624.893.142	3.625.955.918
Bagi hasil parkir	2.412.402.000	2.219.087.000
<i>Sinking fund</i>	1.745.355.919	1.334.228.303
Penerimaan jaminan <i>fitting out</i>	5.636.358	23.753.590
Penerimaan sampah <i>fitting out</i>	49.850.000	42.100.000
Penerimaan bunga	76.949.591	59.823.018
Penerimaan lainnya	10.231.254	1.376.800.324
Jumlah	<u>19.156.392.082</u>	<u>18.635.913.087</u>
Pengeluaran untuk:		
Tenaga kerja penunjang kantor	(3.575.308.051)	(3.396.542.659)
Kebersihan	(1.786.265.041)	(1.480.288.090)
Keamanan	(1.519.642.176)	(1.352.110.436)
Pemeliharaan	(677.470.816)	(816.121.427)
Utilitas	(4.608.049.549)	(4.352.629.522)
Pembelian unit apartemen	-	(775.000.000)
Pembelian Persediaan	(10.994.758)	-
Beban renovasi dan penggantian peralatan	(2.519.177.771)	(2.405.171.607)
Sewa gudang, kendaraan, dan peralatan	(152.748.599)	(113.155.695)
Pembayaran pajak	(937.880.530)	(836.505.546)
Jasa profesional	(334.364.500)	(86.730.000)
Biaya kantor	(189.271.971)	(211.479.933)
Pengeluaran lainnya	(486.846.476)	(1.156.644.393)
Jumlah	<u>(16.798.020.237)</u>	<u>(16.982.379.308)</u>
Kas bersih dari aktivitas operasi	2.358.371.845	1.653.533.778
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Pembelian aset tetap	(340.628.549)	(534.975.258)
Kas bersih dari aktivitas investasi	(340.628.549)	(534.975.258)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN	-	-
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	2.017.743.296	1.118.558.520
Kas dan setara kas pada awal periode	6.211.141.768	5.092.583.247
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE	8.228.885.063	6.211.141.768

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

1. INFORMASI UMUM - *lanjutan*

d. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) - *lanjutan*

Besaran tarif *service charge* dan *sinking fund* ditentukan oleh Perhimpunan selaku organisasi yang berwenang sebagai pengelola apartemen berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan, yaitu sebagai berikut :

Tipe unit	Tarif/m2/bulan (Rp)	
	Service Charge	Sinking Fund
Kamar tipe 22	13.000	2.000
Kamar tipe 25	13.000	2.000
Kamar tipe 36	13.000	2.000

Tipe unit	Tarif/m2/bulan (Rp)	
	Service Charge	Sinking Fund
Kamar tipe 40	13.000	2.000
Kamar tipe 42	13.000	2.000
Kamar tipe 56	13.000	2.000
Kamar tipe 74	13.000	2.000
Komersial A s/d D	15.000	2.000

e. Pengalihan Pengelolaan *Building Management*

Pada tanggal 8 Februari 2022 pengelolaan Apartemen Grand Asia Afrika Residence diserahkan terimakan dari PT Kagum Lokasi Emas selaku Pelaku Pembangunan kepada Perhimpunan. Dengan demikian, sejak tanggal tersebut seluruh aktivitas operasi dan administrasi pengelolaan apartemen yang dilaksanakan oleh unit *Building Management* sepenuhnya berada di bawah Perhimpunan.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah memenuhi semua persyaratannya.

b. Penyajian Laporan Keuangan

Sesuai dengan karakteristiknya sebagai entitas non laba, Perhimpunan menyajikan laporan keuangan berdasarkan ISAK 35 "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba". Laporan keuangan tersebut meliputi laporan posisi keuangan, laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas serta catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

Laporan keuangan Perhimpunan, kecuali laporan arus kas, disusun dengan dasar akrual dan disajikan dengan menggunakan dasar pengukuran biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu menggunakan dasar pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan basis penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan kedalam aktivitas operasi, aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsionalnya.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL - *lanjutan*

c. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas adalah aset keuangan yang terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, tidak dijamin dan tidak dibatasi penggunaannya. Kas dan setara kas yang dijamin dan dibatasi penggunaannya diungkapkan dan disajikan terpisah dalam laporan keuangan.

d. Piutang Iuran

Piutang iuran adalah aset keuangan berupa klaim/tagihan iuran kepada pemilik atau penghuni apartemen yang terdiri dari *service charge* serta iuran layanan air dan lainnya yang telah jatuh tempo tetapi belum dilunasi pada tanggal laporan.

Kolektibilitas piutang dievaluasi secara berkala dan provisi penurunan nilai piutang dibentuk pada saat risiko kerugian kredit ekspektasian dari piutang meningkat sedemikian rupa sehingga kecil kemungkinan piutang tersebut dapat tertagih. Piutang dihapusbukkan pada saat ditetapkan tidak dapat tertagih.

Perhimpunan menerapkan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan faktor historis (analisis umur dan kondisi piutang) dan prediksi dimasa depan untuk menentukan risiko kredit yang timbul dan jumlah provisi/penyisihan piutang yang perlu dibentuk. Berikut adalah matriks provisi yang diterapkan berdasarkan umur piutang:

<u>Tahun</u>	<u>Persentase penyisihan</u>
2021	81%
2022	73%
2023	48%
2024	69%
2025	67%

e. Biaya Dibayar Dimuka

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

f. Aset Tetap dan Penyusutan

Aset tetap disajikan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset tetap yang diperoleh melalui pembelian langsung diakui sebesar biaya perolehannya, yaitu harga beli ditambah biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dalam rangka menempatkan aset tersebut pada kondisi dan tempat yang siap untuk digunakan.

Beban-beban yang timbul setelah perolehan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL - *lanjutan*

f. Aset Tetap dan Penyusutan - *lanjutan*

Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Secara periodik entitas melakukan penelaahan terhadap seluruh aset tetap untuk menentukan apakah terdapat kondisi yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tidak dapat diperoleh kembali. Jika nilai tercatat aset tetap melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali, nilai tercatat aset tetap diturunkan sampai sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali. Estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali ditentukan berdasarkan nilai tertinggi antara taksiran harga jual setelah dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

Aset tetap yang dimiliki adalah kendaraan, inventaris kantor dan engineering untuk menunjang kegiatan pengelolaan apartemen yang disusutkan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) dengan taksiran manfaat sebagai berikut :

<u>Jenis Aset Tetap</u>	<u>Masa Manfaat</u>
Sarana dan Prasarana	10 tahun
Kendaraan	8 tahun
Inventaris Kantor dan Engineering	4 tahun

Aset tetap yang tidak digunakan atau akan dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap dan disajikan dalam kelompok aset lancar sebesar nilai wajarnya yang ditentukan sebesar taksiran harga jual dikurangi biaya untuk menjual. Selisih yang timbul antara nilai buku dan nilai wajarnya diakui dalam laporan laba rugi komprehensif. Jika nilai wajar tidak dapat ditentukan maka aset tersebut dicatat sebesar nilai bukunya.

Aset Bersama

Sampai dengan tanggal laporan 31 Desember 2025 Perhimpunan belum menerima penyerahan secara resmi kepemilikan aset bersama (benda bersama, bagian bersama, tanah bersama) dari Pelaku Pembangunan. Oleh karena itu laporan posisi keuangan Perhimpunan tidak mencakup aset bersama tersebut.

g. Perpajakan

Perhimpunan mengakui kewajiban atas seluruh pajak penghasilan pada periode berjalan yang sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku. Jika jumlah pembayaran terutang melebihi jumlah pajak pada periode sebelumnya, maka jumlah tersebut diakui sebagai aset. Koreksi atas jumlah kewajiban pajak dilakukan pada saat ditetapkannya dan diterbitkannya oleh instansi pajak atas jumlah terutang yang seharusnya.

h. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan Perhimpunan terdiri dari utang kepada pihak ketiga dan utang lainnya termasuk biaya yang masih harus dibayar yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi dengan biaya transaksi yang bisa diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL - *lanjutan*

i. Aset Neto

Aset neto tanpa pembatasan adalah sumber daya entitas yang berasal dari pendapatan yang tidak dibatasi penggunaannya oleh pemberi sumber daya setelah dikurangi dengan beban-beban terkait.

Aset neto dengan pembatasan adalah sumber daya entitas yang berasal dari pendapatan yang dibatasi penggunaan atau waktunya oleh pemberi sumber daya setelah dikurangi dengan beban-beban terkait.

j. Sewa

Sebagai Penyewa

Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Indikator untuk menentukan apakah penyewa memiliki pengendalian atas aset identifikasian yang merupakan aset pendasar sewa adalah adanya hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian.

Perhimpunan mengklasifikasikan sewa sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika tidak terjadi pengalihan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, maka sewa tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pada tanggal permulaan sewa, Perhimpunan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan yang meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa ditambah dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan,

didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Kontrak sewa berjangka pendek (12 bulan atau kurang) dan bernilai rendah diakui langsung sebagai beban.

Sebagai Pesewa

Ketika bertindak sebagai pesewa (pihak yang menyewakan), Perhimpunan mengklasifikasikan transaksi sewanya sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Jika sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka diperlakukan sebagai sewa operasi.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL - *lanjutan*

k. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui pada saat terjadinya transaksi atau peristiwa yang menimbulkan pendapatan, atau realisasi penerimaan kas dari transaksi atau peristiwa yang menimbulkan pendapatan. Pendapatan disajikan dalam laporan penghasilan komprehensif sebagai penambah aset neto tanpa pembatasan atau penambah aset neto dengan pembatasan jika penggunaannya dibatasi oleh pemberi sumber daya.

Pendapatan Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya

Pendapatan tanpa pembatasan meliputi pendapatan yang diperoleh dari sumber yang tidak menentukan secara spesifik penggunaannya dan digunakan untuk membiayai operasional Perhimpunan. Pendapatan ini meliputi pendapatan iuran *service charge*, iuran layanan air dan pendapatan dari bagi hasil kontrak perparkiran dan pendapatan tanpa pembatasan lainnya.

Pendapatan Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya

Meliputi pendapatan yang diperoleh dari sumber daya yang telah ditentukan peruntukkan penggunaannya, yaitu pendapatan iuran *sinking fund*, pendapatan token listrik dari pemilik/penghuni serta pendapatan dengan pembatasan lainnya.

Iuran *sinking fund* ditetapkan secara khusus untuk membiayai perbaikan dan atau penggantian aset bersama dalam skala dan jumlah yang signifikan. Termasuk dalam kategori perbaikan dan atau penggantian yang dibiayai dari dana *sinking fund* antara lain perbaikan besar/penggantian lift, genset dan peralatan bersama lainnya serta renovasi bangunan bersama.

Penerimaan iuran *sinking fund* dicatat sebagai pendapatan ketika digunakan sesuai peruntukannya sebesar jumlah yang dikeluarkan.

Beban diakui pada saat terjadinya penurunan manfaat ekonomi masa depan yang berkaitan dengan penurunan aset neto atau peningkatan kewajiban.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

3. KAS DAN SETARA KAS

Saldo kas dan setara kas per 31 Desember 2025 dan 2024, terdiri dari :

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
a. Kas		
Kas Besar	7.400.000	31.979.451
Kas Kecil	7.723.665	10.926.468
Jumlah Kas	15.123.665	42.905.919
b. Bank		
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk.	3.033.711.731	21.128.926
- PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	3.162.048.905	3.779.937.971
- PT Bank Central Asia Tbk.	1.118.000.762	1.467.168.952
Jumlah Bank	7.313.761.398	5.268.235.849
c. Deposito		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	900.000.000	900.000.000
Total Kas Dan Setara Kas	8.228.885.063	6.211.141.768

Deposito Bank Mandiri berjangka waktu 1 (satu) bulan dengan suku bunga sebesar 2,25%.

4. PIUTANG IURAN

Saldo piutang iuran per 31 Desember 2025 dan 2024, terdiri dari :

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
- Piutang <i>service charge</i>	2.782.388.655	2.417.539.766
- Piutang <i>sinking fund</i>	402.960.239	540.881.385
- Piutang air	114.641.777	354.257.747
Jumlah piutang iuran pemilik/penghuni	3.299.990.671	3.312.678.898
Dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai	(1.105.710.245)	(888.056.689)
- Piutang iuran yang Belum Dialokasi	-	48.936.351
Total Piutang Iuran	2.194.280.426	2.473.558.560

Rincian umur piutang iuran per 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut :

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
1 bulan s.d. 3 bulan	15.444.674	250.515.421
3 bulan s.d. 6 bulan	5.649.900	317.100.081
6 bulan s.d. 12 bulan	352.555.324	1.362.520.990
> 12 bulan	2.926.340.773	1.382.542.406
Jumlah	3.299.990.671	3.312.678.898

Piutang iuran *service charge* dan *sinking fund* adalah iuran yang dipungut dari penghuni/pemilik yang ditagihkan setiap 3 bulan sekali, sedangkan piutang air ditagihkan kepada penghuni/pemilik berdasarkan pemakaiannya setiap bulannya sesuai dengan tarif yang berlaku (lihat catatan 1d.)

Pengurus berpendapat bahwa jumlah piutang setelah dikurangi dengan penyisihannya telah mencerminkan nilai bersih yg dapat direalisasikan.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG LAINNYA

Piutang lainnya pada 31 Desember 2025 dan 2024 terdiri dari:

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
PT Kagum Lokasi Emas	2.122.293.289	1.422.394.290
Virtual Account	10.892.573	11.537.801
Mesin EDC - Bank BCA	10.570.808	1.520.494
Total piutang lainnya	<u>2.143.756.670</u>	<u>1.435.452.585</u>

Piutang lainnya kepada PT Kagum Lokasi Emas merupakan tagihan pinjaman yang terdiri dari:

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
- Pinjaman atas pembayaran asuransi apartemen	874.859.457	593.819.858
- Pinjaman renovasi gedung	369.406.000	54.406.000
- Klaim pengembalian atas tarikan jaminan <i>fitting out</i>	358.000.000	358.000.000
- Tagihan pekerjaan defect	222.623.741	118.764.341
- Pinjaman untuk pembayaran Sertifikat Layak Fungsi	110.000.000	110.000.000
- Tagihan iuran	73.404.091	73.404.091
- Pinjaman pengasapalan area Hall GAA	60.000.000	60.000.000
- Pinjaman untuk jalan area Hall GAA	54.000.000	54.000.000
Jumlah	<u>2.122.293.289</u>	<u>1.422.394.290</u>

6. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

Biaya dibayar dimuka dan uang muka pada 31 Desember 2025 dan 2024 terdiri dari:

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Biaya dibayar dimuka:		
- Sewa sistem aplikasi software RCS Bimasakti	28.096.875	33.300.000
- Uang muka operasional	-	48.670.500
Total biaya dibayar dimuka dan uang muka	<u>28.096.875</u>	<u>81.970.500</u>

Sewa ruko merupakan pembayaran atas sewa menyewa unit ruko KO/B/15 di Grand Asia Afrika Residence sebesar Rp100.000.000, dengan jangka waktu selama 6 (enam) tahun, terhitung mulai tanggal 1 September 2025 dan berakhir pada tanggal 30 Oktober 2031.

7. ASET LANCAR LAINNYA

Aset lancar lainnya pada 31 Desember 2025 dan 2024 terdiri dari:

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
- Unit Apartemen	250.000.000	1.375.000.000
	<u>250.000.000</u>	<u>1.375.000.000</u>

Rincian unit apartemen sebagai berikut:

Tipe	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
TD/17/03	250.000.000	250.000.000
TD/06/01	-	600.000.000
TA/20/20	-	225.000.000
TC/16/02	-	300.000.000
Jumlah	<u>250.000.000</u>	<u>1.375.000.000</u>

8. ASET TETAP

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Jenis Aset	2025			
	Saldo	Mutasi		Saldo
	01 Januari 2024	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2025
Biaya perolehan				
Sarana dan prasarana	296.548.675	-	-	296.548.675
Kendaraan	233.056.430	195.000.000	-	428.056.430
Furniture dan peralatan - kantor	826.692.030	83.270.456	-	909.962.486
Mesin dan peralatan	178.603.032	62.358.093	-	240.961.125
Total	1.534.900.167	340.628.549	-	1.875.528.716
Akumulasi penyusutan				
Sarana dan prasarana	56.838.497	29.654.867	-	86.493.364
Kendaraan	69.722.598	51.038.356	-	120.760.953
Furniture dan peralatan - kantor	280.511.814	196.145.560	-	476.657.375
Mesin dan peralatan	46.162.644	56.169.263	-	102.331.907
Total	453.235.553	333.008.046	-	786.243.599
Nilai neto	1.081.664.614			1.089.285.117

Jenis Aset	2024			
	Saldo	Mutasi		Saldo
	01 Januari 2023	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2024
Biaya perolehan				
Sarana dan Prasarana	296.548.675	-	-	296.548.675
Kendaraan	233.056.430	-	-	233.056.430
Furniture dan peralatan - kantor	389.135.813	444.355.712	6.799.495	826.692.030
Mesin dan peralatan	81.183.991	97.419.041	-	178.603.032
Total	703.376.234	541.774.753	6.799.495	1.534.900.167
Akumulasi penyusutan				
Sarana dan Prasarana	27.183.629	29.654.868	-	56.838.497
Kendaraan	38.121.846	31.600.752	-	69.722.598
Furniture dan peralatan - kantor	120.397.978	161.561.647	1.447.811	280.511.814
Mesin dan peralatan	11.189.062	34.973.582	-	46.162.644
Total	-	257.790.849	1.447.811	453.235.553
Nilai neto	703.376.234			1.081.664.614

9. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN****Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025**

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Saldo biaya yang masih harus dibayar per 31 Desember 2025 dan 2024, terdiri dari :

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Tenaga kerja <i>outsourcing</i>		
- Penunjang kantor	236.350.681	225.166.483
- Keamanan	150.694.732	124.517.602
- Kebersihan dan pemeliharaan	172.062.088	137.474.922
Listrik, telepon dan internet	881.219.714	825.321.577
Utang Vendor	918.248.250	-
Operasional lainnya	75.651.430	103.287.429
Total Biaya yang masih harus dibayar	2.434.226.895	1.415.768.013

10. PERPAJAKAN**a. Utang pajak**

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Pajak Penghasilan Pasal 29	274.678.921	245.633.847
Pajak Penghasilan Pasal 21	12.600.000	12.600.000
Pajak daerah air	162.051.032	30.668.640
Jumlah	449.329.953	288.902.487

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

Pada tahun 2025 dan 2024, pajak penghasilan badan diperhitungkan sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Kenaikan aset neto sebelum pajak penghasilan	2.741.457.771	2.806.004.660
Koreksi fiskal positif (negatif) beda tetap		
Sumbangan dan donasi	35.484.010	13.080.000
Entertain dan jamuan	57.539.376	48.811.451
Beban pajak	29.742.502	53.393.626
Pendapatan bunga jasa giro dan deposito	(62.549.591)	(45.383.566)
Pendapatan final	(2.562.354.053)	(2.338.287.000)
Koreksi fiskal positif (negatif) beda sementara		
Beban (Pemulihan) penyisihan piutang iuran	69.356.494	(375.889.467)
Jumlah koreksi fiskal	(2.432.781.262)	(2.644.274.956)
Taksiran kenaikan aset neto kena pajak	308.676.509	161.729.704
Taksiran kenaikan aset neto kena pajak-dibulatkan	308.676.000	161.729.000
Perhitungan taksiran pajak penghasilan		
Kenaikan aset neto kena pajak dari peredaran bruto yang memperoleh fasilitas	70.986.818	41.138.925
Kenaikan aset neto kena pajak dari peredaran bruto yang tidak memperoleh fasilitas	237.689.182	120.590.075
Taksiran pajak penghasilan Memperoleh fasilitas	7.808.550	4.525.282
Tidak memperoleh fasilitas	52.291.620	26.529.817
Jumlah taksiran pajak penghasilan	60.100.170	31.055.098
Kurang (lebih) bayar pajak penghasilan	60.100.170	31.055.098

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

11. LIABILITAS JANGKA PENDEK LAINNYA

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Dana jaminan <i>fitting out</i> penghuni	815.000.000	795.255.736
Dana titipan pembayaran penghuni	384.241.948	321.054.488
Dana titipan iuran <i>sinking fund</i>	1.211.611.822	3.789.695.283
Titipan kelebihan pembayaran iuran	154.529.062	178.133.670
Titipan Uang SLF	1.365.200	1.365.200
Titipan Uang GBI Global	3.800.000	157.560.578
Deposit Agent	98.783.858	-
Total Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	<u>2.669.331.890</u>	<u>5.243.064.955</u>

Jaminan *fitting out* merupakan jaminan yang dipungut dari penghuni/pemilik untuk pemetaan atau renovasi unit. Jaminan ini akan dikembalikan kepada penghuni ketika pekerjaan *fitting out* selesai.

Dana titipan pembayaran penghuni merupakan penerimaan atas uang dari penghuni yang belum teridentifikasi sumber dan peruntukannya. Jumlah ini akan diakui sebagai pembayaran iuran ketika telah teridentifikasi.

12. ASET NETO TANPA PEMBATAAN

Saldo aset neto tanpa pembatasan per 31 Desember 2025 dan 2024 adalah:

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Saldo awal	5.711.052.572	2.936.103.010
Surplus (defisit) periode berjalan	2.681.357.599	2.774.949.562
Saldo akhir	<u>8.392.410.171</u>	<u>5.711.052.572</u>

13. ASET NETO DENGAN PEMBATAAN

Saldo aset neto dengan pembatasan per 31 Desember 2025 dan 2024 adalah:

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Saldo awal	-	-
Surplus (defisit) periode berjalan	-	-
Saldo akhir	<u>-</u>	<u>-</u>

14. PENDAPATAN TANPA PEMBATAAN

	<u>31 Desember 2025</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Pendapatan iuran pengelolaan		
<i>Service charge</i>	9.738.857.662	8.140.891.202
Layanan air	1.443.121.699	1.326.572.485
Jumlah	<u>11.181.979.361</u>	<u>9.467.463.687</u>
Pendapatan lainnya		
Bagi hasil jasa parkir	2.412.402.000	2.219.087.000
Lainnya	763.696.223	1.091.481.880
Jumlah	<u>3.176.098.223</u>	<u>3.310.568.880</u>
Total	<u>14.358.077.584</u>	<u>12.778.032.567</u>

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

15. BEBAN TANPA PEMBATAAN

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Beban pengelolaan		
Tenaga kerja penunjang kantor	3.586.492.249	3.410.624.737
Keamanan	1.545.819.306	1.366.430.630
Kebersihan	1.820.852.203	1.491.430.939
Pemeliharaan	695.770.816	816.121.428
Utilitas	1.214.752.376	725.292.855
Penyusutan aset tetap	333.008.046	256.343.038
Jumlah	9.196.694.996	8.066.243.627
Beban administrasi dan umum		
Penyisihan piutang iuran	217.653.556	-
Biaya kantor	187.475.971	211.479.933
Pajak, retribusi, perijinan	937.880.530	853.608.126
Sumbangan dan donasi	35.484.010	13.080.000
Jasa profesional	334.364.500	86.730.000
Biaya keuangan	13.754.293	11.156.502
Biaya perjalanan (BBM, toll, parkir)	27.807.942	109.881.275
Sewa bangunan, kendaraan dan peralatan	262.114.224	112.667.917
Lain-lain	403.389.791	507.180.527
Jumlah	2.419.924.817	1.905.784.280
Total	11.616.619.813	9.972.027.907

16. PENDAPATAN DAN BEBAN DENGAN PEMBATAAN

Rincian pendapatan dengan pembatasan tahun 2025 dan 2024 yang diperoleh dari penghuni/pemilik serta alokasi pengeluarannya adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
a. Sinking fund		
- Pendapatan <i>sinking fund</i>	4.064.521.780	2.466.198.461
- Beban renovasi dan penggantian peralatan	(4.064.521.780)	(2.466.198.461)
Jumlah	-	-
b. Token listrik		
- Pendapatan token listrik	2.449.512.281	3.625.955.918
- Beban token listrik	(2.449.512.281)	(3.625.955.918)
Jumlah	-	-
Total	-	-

17. PERJANJIAN PENTING

a. Perjanjian kerja sama Sewa

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Bank Central Asia Tbk dengan perjanjian No. 1083/LOG/2025 tanggal 20 Maret 2025. Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 2 (dua) tahun terhitung mulai tanggal 1 April 2025 sampai dengan 31 Maret 2027. Dalam perjanjian ini pihak PT Bank Central Asia Tbk membayar sewa kepada pihak perhimpunan dalam menyediakan lahan untuk penempatan dan operasional ATM Bank BCA, termasuk bangunan ruang ATM dan fasilitas pendukung.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

17. PERJANJIAN PENTING - *lanjutan*

a. Perjanjian kerja sama Sewa - *lanjutan*

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Circleka Indonesia Utama dengan perjanjian Addendum 1 (satu) perjanjian sewa seating area No. 001/ADD-LGL-CKU/VI/2025 tanggal 11 Juni 2025. Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 1 Juni 2025 sampai dengan 31 Mei 2027. Dalam perjanjian ini pihak P3SRS-GAAR menyewakan kepada PT Circleka Indonesia Utama dengan besaran lahan 10 m² yaitu area komersial (*outdoor*).

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Exiss Oseana Global dengan perjanjian No.25009/SPKS/EOG-GAA/V/2025 tanggal 1 Juni 2025. Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 1 Juni 2025 sampai dengan 30 Mei 2026. Dalam perjanjian ini pihak PT Exiss Oseana Global membayar sewa kepada pihak perhimpunan dalam menyediakan lahan untuk pengolahan sampah, mengelola sistem dan mekanisme pengumpulan.

b. Perjanjian kerja sama Jasa Kebersihan

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Mandiri Jaya Makmur Abadi dengan perjanjian No. 053/PKJK/MJMA-GAA/X/25 tanggal 01 Oktober 2025. Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 01 Oktober 2025 sampai dengan 30 September 2026. Dalam perjanjian ini pihak PT Mandiri Jaya Makmur Abadi sepakat untuk menempatkan tenaga kerja kebersihan di tempat pihak P3SRS GAAR.

c. Perjanjian kerja sama pemeliharaan instalasi pengelolaan Air Limbah Sewage Treatment Plant (STP) & Grease Trap

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Kimia Jaya Utama dengan perjanjian No. 06.138/KHU-GAAR/VI/2025 tanggal 23 Juni 2025. Jangka waktu perjanjian ini adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 01 Agustus 2025 sampai dengan 31 Juli 2026. Dalam perjanjian ini pihak P3SRS-GAAR melakukan kerja sama dengan PT Kimia Jaya Utama untuk melakukan pemeliharaan instalasi pengelolaan air limbah sewage treatment plant (STP) & Grease Trap Grand Asia Afrika Residence Bandung.

d. Perjanjian pelaksanaan jasa penyediaan pekerja *office support*

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Multi Catur Perkasa dengan No.005/MCP/MoU/V/2025 tanggal 23 April 2025 tentang pelaksanaan penyediaan jasa pekerja *office support*. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dimulai sejak 21 April 2025 sampai dengan 20 April 2026.

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Prima Sejahtera Delapan Satu dengan No.04/LJSP/XI/2025 tanggal 1 November 2025 tentang Layanan jasa satuan pengamanan. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dimulai sejak 1 November 2025 sampai dengan 31 Oktober 2026.

e. Perjanjian kerjasama pengelolaan perpajakan

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Pengelola Investama Mandiri dengan perjanjian No. 001/LGL/P3SRS-GAA/V/2025 tanggal 2 Mei 2025. Jangka waktu perjanjian ini adalah 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 1 Desember 2025 sampai dengan 1 Desember 2028. Dalam perjanjian ini Perhimpunan mendapat porsi bagi hasil sebesar 55% dari total penerimaan jasa parkir.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2025

(Dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

17. PERJANJIAN PENTING -*lanjutan*

f. Perjanjian Kerja Sama Penyediaan fasilitas Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum (SPKLU)

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Terra Charge Indonesia dengan perjanjian No. 010/MOA/TCID/GAAR/I/2025 tanggal 3 Desember 2024. Jangka waktu perjanjian ini adalah 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 22 Januari 2025 sampai dengan 21 Januari 2030. Dalam perjanjian ini Perhimpunan mendapat porsi bagi hasil sebesar 30% dari pendapatan bersih.

18. TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN

Perhimpunan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Februari 2026.