

Nomor Surat	020/WWJ/FINANCE/XI/2023
Nama Emiten	PT Winner Nusantara Jaya Tbk
Kode Emiten	WINR
Perihal	Penyampaian Laporan Keuangan Interim Yang Tidak Diaudit

Perseroan dengan ini menyampaikan laporan keuangan untuk periode 9 Bulan yang berakhir pada 30/09/2023 dengan ikhtisar sebagai berikut :

Informasi mengenai anak perusahaan Perseroan sebagai berikut :

No	Nama	Kegiatan Usaha	Lokasi	Tahun Komersil	Status Operasi	Jumlah Aset	Satuan	Mata Uang	Persentase (%)
1	PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Real estat dan properti	Batam	2017	Operasi	54.243.889.316	PENUH	IDR	51.2
2	PT Pemenang Yabes Properti (PYP)	Real estat dan properti	Jakarta		Belum Operasi	231.154.670	PENUH	IDR	40.0
3	PT Pemenang Properti Nasional (PPN)	Real estat dan properti	Banten	2021	Operasi	242.519.796	PENUH	IDR	40.0
4	PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)	Real estat dan properti	Kalimantan Timur	2021	Operasi	3.201.315.836	PENUH	IDR	30.0
5	PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Real estat dan properti	Batam	2017	Operasi	33.966.167.396	PENUH	IDR	95.03
6	PTGosyen Indo Asia (GIA)	Real estat dan properti	Batam	2016	Operasi	81.776.204.356	PENUH	IDR	99.81
7	PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Real estat dan properti	Batam		Belum Operasi	65.077.481.526	PENUH	IDR	95.0
8	PTAngkasa Pura Sanjaya (APS)	Real estat dan properti	Batam	2020	Operasi	7.849.417.329	PENUH	IDR	58.0

Dokumen ini merupakan dokumen resmi PT Winner Nusantara Jaya Tbk yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik.

PT Winner Nusantara Jaya Tbk bertanggung jawab penuh atas informasi tertera di dalam dokumen ini.

[1000000] General information

Informasi umum

General information

<u>30 September 2023</u>		
Nama entitas	PT Winner Nusantara Jaya Tbk	Entity name
Penjelasan perubahan nama dari akhir periode laporan sebelumnya		Explanation of change in name from the end of the preceding reporting period
Kode entitas	WINR	Entity code
Nomor identifikasi entitas	AB093	Entity identification number
Industri utama entitas	Properti / Property	Entity main industry
Standar akuntansi yang dipilih	PSAK	Selected accounting standards
Sektor	H. Properties & Real Estate	Sector
Subsektor	H1. Properties & Real Estate	Subsector
Industri	H11. Real Estate Management & Development	Industry
Subindustri	H111. Real Estate Development & Management	Subindustry
Informasi pemegang saham pengendali	Individual WNI	Controlling shareholder information
Jenis entitas	Local Company - Indonesia Jurisdiction	Type of entity
Jenis efek yang dicatatkan	Saham / Stock	Type of listed securities
Jenis papan perdagangan tempat entitas tercatat	Pemantauan Khusus / Watchlist	Type of board on which the entity is listed
Apakah merupakan laporan keuangan satu entitas atau suatu kelompok entitas	Entitas grup / Group entity	Whether the financial statements are of an individual entity or a group of entities
Periode penyampaian laporan keuangan	Kuartal III / Third Quarter	Period of financial statements submissions
Tanggal awal periode berjalan	January 01, 2023	Current period start date
Tanggal akhir periode berjalan	September 30, 2023	Current period end date
Tanggal akhir tahun sebelumnya	December 31, 2022	Prior year end date
Tanggal awal periode sebelumnya	January 01, 2022	Prior period start date
Tanggal akhir periode sebelumnya	September 30, 2022	Prior period end date
Tanggal akhir 2 tahun sebelumnya	December 31, 2021	Prior 2 year end date
Mata uang pelaporan	Rupiah / IDR	Description of presentation currency
Kurs konversi pada tanggal pelaporan jika mata uang penyajian selain rupiah		Conversion rate at reporting date if presentation currency is other than rupiah
Pembulatan yang digunakan dalam penyajian jumlah dalam laporan keuangan	Satuan Penuh / Full Amount	Level of rounding used in financial statements
Jenis laporan atas laporan keuangan	Tidak Diaudit / Unaudit	Type of report on financial statements
Jenis opini auditor		Type of auditor's opinion
Hal yang diungkapkan dalam paragraf pendapat untuk penekanan atas suatu masalah atau paragraf penjelasan lainnya, jika ada		Matters disclosed in emphasis-of-matter or other-matter paragraph, if any
Hasil penugasan review		Result of review engagement
Opini Hal Audit Utama		Any Key Audit Matters Opinion
Jumlah Hal Audit Utama		Total Key Audit Matters
Paragraf Hal Audit Utama		Key Audit Matters Paragraph
Tanggal laporan audit atau hasil laporan review		Date of auditor's opinion or result of review report
Auditor tahun berjalan		Current year auditor

Nama partner audit tahun berjalan		Name of current year audit signing partner
Lama tahun penugasan partner yang menandatangani		Number of years served as audit signing partner
Auditor tahun sebelumnya		Prior year auditor
Nama partner audit tahun sebelumnya		Name of prior year audit signing partner
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan OJK Nomor: 75/POJK.04/2017 tentang Tanggung Jawab Direksi Atas Laporan Keuangan	Ya / Yes	Whether in compliance with OJK rules No. 75/POJK.04/2017 concerning responsibilities of board of directors on financial statements
Kepatuhan terhadap pemenuhan independensi akuntan yang memberikan jasa audit di pasar modal sesuai dengan POJK Nomor 13/POJK.03/2017 tentang Penggunaan Jasa Akuntan Publik dalam Kegiatan Jasa Keuangan	Ya / Yes	Compliance to the independency of Accountant that provide services in Capital Market as regulated in OJK rules No. 13/POJK.03/2017 concerning The Use of Public Accountant and Auditing Firm in Financial Services Activities.

[2210000] Statement of financial position presented using current and non-current - Property Industry

Laporan posisi keuangan

Statement of financial position

Aset	30 September 2023	31 December 2022	Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	1,115,371,390	3,475,337,278	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	7,000,528,436	7,819,644,810	Trade receivables third parties
Piutang lainnya			Other receivables
Piutang lainnya pihak ketiga	441,363,156	329,312,420	Other receivables third parties
Persediaan lancar			Current inventories
Persediaan lancar	138,282,747,003	141,949,704,066	Current inventories
Biaya dibayar dimuka lancar		0	Current prepaid expenses
Uang muka lancar			Current advances
Uang muka lancar atas pembelian aset tetap	37,103,752,428	6,890,757,395	Current advances on purchase of property and equipment
Uang muka lancar lainnya	885,194,640	3,495,178,128	Other current advances
Pajak dibayar dimuka lancar	348,612,647	273,661,340	Current prepaid taxes
Aset non-keuangan lancar lainnya	70,000,000,000	100,000,000,000	Other current non-financial assets
Jumlah aset lancar	255,177,569,700	264,233,595,437	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Piutang tidak lancar lainnya			Other non-current receivables
Piutang tidak lancar lainnya pihak ketiga	24,598,059,145	15,067,738,530	Other non-current receivables third parties
Properti investasi	154,335,300,000	122,809,367,693	Investment properties
Aset tetap	15,262,315,969	15,919,131,503	Property, plant, and equipment
Goodwill	1,149,981,100	1,149,981,100	Goodwill
Aset tidak lancar non-keuangan lainnya	103,421,974	100,777,387	Other non-current non-financial assets
Jumlah aset tidak lancar	195,449,078,188	155,046,996,213	Total non-current assets
Jumlah aset	450,626,647,888	419,280,591,650	Total assets
Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity
Liabilitas			Liabilities
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Utang bank jangka pendek	53,124,457,500	48,039,100,000	Short term bank loans
Utang usaha			Trade payables
Utang usaha pihak ketiga	630,325,802	2,080,424,794	Trade payables third parties
Utang lainnya			Other payables
Utang lainnya pihak ketiga	5,365,493,520	8,778,640,280	Other payables third parties

Uang muka pelanggan jangka pendek			Current advances from customers
Uang muka pelanggan jangka pendek pihak ketiga	16,674,325,896	11,107,804,239	Current advances from customers third parties
Beban akrual jangka pendek	212,342,084	134,769,030	Current accrued expenses
Utang pajak	3,124,980,551	2,830,658,212	Taxes payable
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			Current maturities of long-term liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang bank	3,131,945,672	3,544,643,618	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas liabilitas sewa pembiayaan	59,830,909	136,756,363	Current maturities of finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas pinjaman lainnya	1,734,975	224,825,843	Current maturities of other borrowings
Jumlah liabilitas jangka pendek	82,325,436,909	76,877,622,379	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
Utang pihak berelasi jangka panjang	6,401,600,000	6,401,600,000	Non-current due to related parties
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term liabilities net of current maturities
Liabilitas jangka panjang atas utang bank	5,843,832,923	6,613,877,521	Long-term bank loans
Liabilitas jangka panjang atas liabilitas sewa pembiayaan	71,797,091	164,107,636	Long-term finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang atas pinjaman lainnya	2,081,971	269,791,011	Long-term other borrowings
Kewajiban imbalan pasca kerja jangka panjang	1,051,635,054	937,145,305	Long-term post-employment benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang	13,370,947,039	14,386,521,473	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	95,696,383,948	91,264,143,852	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity
Saham biasa	104,705,119,380	104,704,592,040	Common stocks

Tambahan modal disetor	116,498,566,403	116,492,501,993	Additional paid-in capital
Cadangan pengukuran kembali program imbalan pasti	56,689,996	56,689,996	Reserve of remeasurements of defined benefit plans
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	10,000,000	10,000,000	Appropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	114,797,356,188	93,726,823,211	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	336,067,731,967	314,990,607,240	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	18,862,531,973	13,025,840,558	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	354,930,263,940	328,016,447,798	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	450,626,647,888	419,280,591,650	Total liabilities and equity

[2311000] Statement of profit or loss and other comprehensive income, OCI components presented net of tax, by function - Property Industry

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

Statement of profit or loss and other comprehensive income

	<u>30 September 2023</u>	<u>30 September 2022</u>	
Penjualan dan pendapatan usaha	21,402,135,824	35,110,600,903	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(12,999,683,518)	(19,681,160,981)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	8,402,452,306	15,429,439,922	Total gross profit
Beban penjualan	(320,185,468)	(1,218,166,601)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(4,726,919,377)	(6,685,005,610)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	590,730,680	275,351,042	Finance income
Beban bunga dan keuangan	(256,975,215)	(391,130,190)	Interest and finance costs
Pendapatan lainnya	23,727,355,725		Other income
Beban lainnya	(21,270,364)	(31,755,343)	Other expenses
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	27,395,188,287	7,378,733,220	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(487,963,895)	(911,933,829)	Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	26,907,224,392	6,466,799,391	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	26,907,224,392	6,466,799,391	Total profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak			Other comprehensive income, after tax
Pendapatan komprehensif lainnya yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak			Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss, after tax
Pendapatan komprehensif lainnya atas pengukuran kembali kewajiban manfaat pasti, setelah pajak		0	Other comprehensive income for remeasurement of defined benefit obligation, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak		0	Total other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak		0	Total other comprehensive income, after tax
Jumlah laba rugi komprehensif	26,907,224,392	6,466,799,391	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	21,070,532,977	5,860,941,347	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	5,836,691,415	605,858,044	Profit (loss) attributable to non-controlling interests
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan			Comprehensive income attributable to
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke entitas induk	21,070,532,977	5,860,941,347	Comprehensive income attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang			Comprehensive income

dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	5,836,691,415	605,858,044	attributable to non-controlling interests
Laba (rugi) per saham			Earnings (loss) per share
Laba per saham dasar diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Basic earnings per share attributable to equity owners of the parent entity
Laba (rugi) per saham dasar dari operasi yang dilanjutkan	4.03	1.27	Basic earnings (loss) per share from continuing operations

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Current Year

30 September 2023

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	Saham biasa <i>Common stocks</i>	Tambahan modal disetor <i>Additional paid-in capital</i>	Cadangan pengukuran kembali program imbalan pasti <i>Reserve of remeasurements of defined benefit plans</i>	Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya <i>Appropriated retained earnings</i>	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya <i>Unappropriated retained earnings</i>	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk <i>Equity attributable to parent entity</i>	Keperentingan non-pengendali <i>Non-controlling interests</i>	Ekuitas <i>Equity</i>	
Posisi ekuitas									Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	104,704,592,040	116,492,501,993	56,689,996	10,000,000	93,726,823,211	314,990,607,240	13,025,840,558	328,016,447,798	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	104,704,592,040	116,492,501,993	56,689,996	10,000,000	93,726,823,211	314,990,607,240	13,025,840,558	328,016,447,798	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)					21,070,532,977	21,070,532,977	5,836,691,415	26,907,224,392	Profit (loss)
Pelaksanaan waran	527,340	6,064,410				6,591,750		6,591,750	Exercise of warrants
Posisi ekuitas, akhir periode	104,705,119,380	116,498,566,403	56,689,996	10,000,000	114,797,356,188	336,067,731,967	18,862,531,973	354,930,263,940	Equity position, end of the period

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Prior Year

30 September 2022

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	Saham biasa <i>Common stocks</i>	Tambahan modal disetor <i>Additional paid-in capital</i>	Cadangan pengukuran kembali program imbalan pasti <i>Reserve of remeasurements of defined benefit plans</i>	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya <i>Unappropriated retained earnings</i>	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk <i>Equity attributable to parent entity</i>	Kepentingan non-pengendali <i>Non-controlling interests</i>	Ekuitas <i>Equity</i>	
Posisi ekuitas								Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	74,704,000,000	0	(10,974,425)	89,149,120,594	163,842,146,169	12,901,508,402	176,743,654,571	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	74,704,000,000	0	(10,974,425)	89,149,120,594	163,842,146,169	12,901,508,402	176,743,654,571	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)				5,860,941,347	5,860,941,347	605,858,044	6,466,799,391	Profit (loss)
Penerbitan saham biasa	30,000,000,000	120,000,000,000			150,000,000,000		150,000,000,000	Issuance of common stocks
Biaya emisi efek		(3,514,306,467)			(3,514,306,467)		(3,514,306,467)	Stock issuance costs
Posisi ekuitas, akhir periode	104,704,000,000	116,485,693,533	(10,974,425)	95,010,061,941	316,188,781,049	13,507,366,446	329,696,147,495	Equity position, end of the period

[2510000] Statement of cash flows, direct method - Property Industry

Laporan arus kas

Statement of cash flows

	30 September 2023	30 September 2022	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari aktivitas operasi			Cash receipts from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	18,495,262,735	21,594,608,359	Receipts from customers
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran kepada pemasok atas barang dan jasa	(6,747,149,259)	(24,465,621,943)	Payments to suppliers for goods and services
Pembayaran gaji dan tunjangan	(1,950,033,959)	(1,796,657,861)	Payments for salaries and allowances
Pembayaran kepada kontraktor	(1,638,687,733)	(34,352,494,743)	Payments to contractors
Pembayaran kas lainnya untuk beban operasi	(1,271,149,267)	(5,216,355,182)	Other cash payments for operating activities
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	6,888,242,517	(44,236,521,370)	Cash generated from (used in) operations
Pembayaran bunga dari aktivitas operasi	(256,975,215)	(391,130,190)	Interests paid from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(490,608,482)	(2,224,848,102)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	6,140,658,820	(46,852,499,662)	Total net cash flows received from (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flows from investing activities
Pembayaran untuk perolehan properti investasi	(7,798,576,582)	(2,014,878,914)	Payments for acquisition of investment properties
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(188,211,934)	(442,738,668)	Payments for acquisition of property and equipment
Penerimaan pembayaran piutang dari pihak berelasi		0	Receipts from receivables from related parties
Pembayaran pemberian piutang kepada pihak berelasi	(349,860,231)	(1,578,732,934)	Payments of receivables from related parties
Uang muka dan pinjaman diberikan kepada pihak lain, selain institusi keuangan	(0)	(102,066,737,792)	Cash advances and loans made to other parties, other than financing institutions
Penerimaan dari pelepasan kepentingan di entitas anak tanpa hilangnya pengendalian dari kegiatan investasi		0	Proceeds from sales of interests in subsidiaries without loss of control from investing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(8,336,648,747)	(106,103,088,308)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan pinjaman bank	12,000,000,000	2,372,000,000	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman bank	(8,097,385,044)	(2,713,628,700)	Payments of bank loans

Pembayaran pinjaman kepada lembaga keuangan non-bank	(490,799,908)	(350,891,140)	Payments of non-bank financial institution loan
Pembayaran liabilitas sewa pembiayaan	(169,236,000)	(169,236,000)	Payments of finance lease liabilities
Pembayaran pinjaman lainnya	(3,413,146,759)	(0)	Payments of other borrowings
Penerimaan utang pihak berelasi	0	3,919,000,000	Proceeds from due to related parties
Pembayaran utang pihak berelasi		(0)	Payments of due to related parties
Penerimaan dari penerbitan saham biasa	6,591,750	150,000,000,000	Proceeds from issuance of common stocks
Pembayaran biaya emisi saham	(0)	(3,514,306,467)	Payments of stock issuance costs
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(163,975,961)	149,542,937,693	Total net cash flows received from (used in) financing activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(2,359,965,888)	(3,412,650,277)	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, awal periode	3,475,337,278	6,070,154,803	Cash and cash equivalents cash flows, beginning of the period
Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	1,115,371,390	2,657,504,526	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period

[2610000] Explanation for Significant Accounting Policy - Property Industry

Kebijakan akuntansi signifikan

Significant accounting policies

	<u>30 September 2023</u>	
Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian	Laporan keuangan konsolidasian disusun atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait. Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.	Basis of preparation of consolidated financial statements
Prinsip-prinsip konsolidasi	Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan seluruh Entitas Anak yang dikendalikan oleh Grup. Pengendalian diperoleh ketika Grup (investor) terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.	Principles of consolidation
Kas dan setara kas	Kas adalah saldo kas dan rekening bank yang dimiliki untuk memenuhi komitmen jangka pendek bukan untuk investasi atau dibatasi penggunaannya.	Cash and cash equivalents
Persediaan	Grup menerapkan PSAK No. 14 ?Persediaan?. Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.	Inventories
Properti investasi	Grup menerapkan PSAK No. 13, ?Properti investasi?. Properti investasi terdiri atas tanah yang dimiliki Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa untuk tujuan administratif, atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi pada awalnya dinyatakan sebesar harga perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah tidak disusutkan. Setelah pengakuan awal Perseroan dan Entitas Anak telah memilih nilai wajar sebagai kebijakan akuntansi penilaian properti investasi. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi periode terjadinya.	Investment property
Aset tetap	Grup menerapkan PSAK No. 16, ?Aset tetap?. Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.	Fixed assets

Penurunan nilai aset nonkeuangan	Grup menerapkan PSAK No. 48, "Penurunan Nilai Aset". Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.	Impairment of non-financial assets
Pengakuan pendapatan dan beban	Grup menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (sepanjang waktu) atau pada waktu tertentu (pada suatu waktu). Grup mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.	Revenue and expense recognition
Transaksi dengan pihak berelasi	Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".	Transactions with related parties
Pajak penghasilan	Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.	Income taxes
Imbalan kerja karyawan	Grup menerapkan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja". Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "Projected Unit Credit" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.	Employee benefits
Laba per saham	Grup menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.	Earnings per share
Pelaporan segmen	Grup menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Grup yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.	Segment reporting
Instrumen keuangan derivatif	Grup menerapkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan". Grup mengakui aset dan liabilitas keuangan	Derivative financial instruments

dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

Kombinasi bisnis

Grup menerapkan PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis". Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya. Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Business combination

[2611000] Notes to the financial statements - Property, Plant, and Equipment - Property Industry - Current Year

30 September 2023

Aset tetap

Property, plant, and equipment

		<u>Aset tetap, awal periode</u> <i>Property, plant, and equipment, beginning period</i>	<u>Penambahan aset tetap</u> <i>Addition in property, plant, and equipment</i>	<u>Aset tetap, akhir periode</u> <i>Property, plant, and equipment, end period</i>		
Nilai perolehan, kotor	Tanah, dimiliki langsung	5,700,000,000		5,700,000,000	Land, directly owned	Carrying amount, gross
	Bangunan dan fasilitasnya, dimiliki langsung	9,373,860,911		9,373,860,911	Building and leasehold improvement, directly owned	
	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	889,851,750		889,851,750	Furniture and office equipment, directly owned	
	Kendaraan bermotor, dimiliki langsung	4,544,501,873		4,544,501,873	Motor vehicle, directly owned	
	Dimiliki langsung	20,508,214,534		20,508,214,534	Directly owned	
	Bangunan, dalam penyelesaian	541,633,806	188,211,933	729,845,739	Building, assets under construction	
	Aset dalam penyelesaian	541,633,806	188,211,933	729,845,739	Assets under construction	
Aset tetap	21,049,848,340	188,211,933	21,238,060,273	Property, plant, and equipment		
Akumulasi depresiasi	Bangunan dan fasilitasnya, dimiliki langsung	1,193,930,764	537,268,844	1,731,199,608	Building and leasehold improvement, directly owned	Carrying amount, accumulated depreciation
	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	656,142,473	14,237,039	670,379,512	Furniture and office equipment, directly owned	
	Kendaraan bermotor, dimiliki langsung	3,280,643,600	293,521,584	3,574,165,184	Motor vehicle, directly owned	
	Dimiliki langsung	5,130,716,837	845,027,467	5,975,744,304	Directly owned	
	Aset tetap	5,130,716,837	845,027,467	5,975,744,304	Property, plant, and equipment	
Nilai perolehan	Aset tetap	15,919,131,503		15,262,315,969	Property, plant, and equipment	Carrying amount

[2611000] Notes to the financial statements - Property, Plant, and Equipment - Property Industry - Prior Year

31 December 2022

Aset tetap

Property, plant, and equipment

		Aset tetap, awal periode <i>Property, plant, and equipment, beginning period</i>	Penambahan aset tetap <i>Addition in property, plant, and equipment</i>	Aset tetap, akhir periode <i>Property, plant, and equipment, end period</i>		
Nilai perolehan, kotor	Tanah, dimiliki langsung	5,700,000,000		5,700,000,000	Land, directly owned	Carrying amount, gross
	Bangunan dan fasilitasnya, dimiliki langsung	9,373,860,911		9,373,860,911	Building and leasehold improvement, directly owned	
	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	825,414,250	64,437,500	889,851,750	Furniture and office equipment, directly owned	
	Kendaraan bermotor, dimiliki langsung	4,544,501,873		4,544,501,873	Motor vehicle, directly owned	
	Dimiliki langsung	20,443,777,034	64,437,500	20,508,214,534	Directly owned	
	Bangunan, dalam penyelesaian	43,036,150	498,597,656	541,633,806	Building, assets under construction	
	Aset dalam penyelesaian	43,036,150	498,597,656	541,633,806	Assets under construction	
	Aset tetap	20,486,813,184	563,035,156	21,049,848,340	Property, plant, and equipment	
Akumulasi depresiasi	Bangunan dan fasilitasnya, dimiliki langsung	477,572,306	716,358,458	1,193,930,764	Building and leasehold improvement, directly owned	Carrying amount, accumulated depreciation
	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	597,998,993	58,143,480	656,142,473	Furniture and office equipment, directly owned	
	Kendaraan bermotor, dimiliki langsung	2,874,418,278	406,225,322	3,280,643,600	Motor vehicle, directly owned	
	Dimiliki langsung	3,949,989,577	1,180,727,260	5,130,716,837	Directly owned	
	Aset tetap	3,949,989,577	1,180,727,260	5,130,716,837	Property, plant, and equipment	
Nilai perolehan	Aset tetap	16,536,823,607		15,919,131,503	Property, plant, and equipment	Carrying amount

[2611100] Disclosure of Notes to the financial statements - Property, Plant and Equipment - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas aset tetap

30 September 2023

Berdasarkan akta jual beli No 253/2021 oleh Notaris Devi Tinaiiji SH., Mkn., pada tanggal 24 Mei 2021 Perusahaan membeli tanah dan bangunan dari PT Harmoni Mas sebesar Rp9.250.000.000 atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03875/Lubuk Baja Kota seluas 1.089 m2 yang peruntukannya untuk kantor Perusahaan yang berlokasi di Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau.rap.fact.id.IX02_1281_00002_00_0002Aset tetap bangunan telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat kerusakan, bencana alam, kebakaran dan resiko lainnya. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 aset tetap diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Askrida dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp2.095.000.000 dan nihil, dan aset kendaraan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp4.137.750.000 dan Rp4.137.750.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari resiko tersebut. Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp845.027.467 dan Rp1.180.727.260 dibebankan pada beban umum dan administrasi (Catatan 29).

Disclosure of notes for property, plant and equipment

[2616100] Disclosure of Notes to the financial statements - Revenue - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas pendapatan

30 September 2023

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

Disclosure of notes for revenue

[2617000] Notes to the financial statements - Revenue By Type - Property Industry

Catatan untuk tipe pendapatan

Notes for revenue by type

		30 September 2023	30 September 2022	
	Nama produk atau jasa <i>Service or product name</i>	Penjualan dan pendapatan usaha <i>Sales and revenue</i>	Penjualan dan pendapatan usaha <i>Sales and revenue</i>	
Pendapatan dari jasa 1	Jasa penjualan rumah	1,777,796,535	2,771,270,664	Service revenue 1
Pendapatan dari jasa		1,777,796,535	2,771,270,664	Service revenue
Pendapatan dari produk 1	Rumah hunian	19,624,339,289	32,339,330,239	Product revenue 1
Pendapatan dari produk		19,624,339,289	32,339,330,239	Product revenue
Tipe pendapatan		21,402,135,824	35,110,600,903	Type of revenue

[2620100] Notes to the financial statements - Trade receivables, by currency - Property Industry

Piutang usaha berdasarkan mata uang

Trade receivables by currency

30 September 2023

31 December 2022

		<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>		
		<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>	<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>		
Pihak ketiga	IDR	7,000,528,436			7,819,644,810			IDR	Third party
	Mata uang	7,000,528,436		7,000,528,436	7,819,644,810		7,819,644,810	Currency	

[2620200] Notes to the financial statements - Trade receivables, by aging - Property Industry

Piutang usaha berdasarkan umur

Trade receivables by aging

30 September 2023

31 December 2022

		Piutang usaha, kotor	Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	Piutang usaha	Piutang usaha, kotor	Penyisihan penurunan nilai piutang usaha	Piutang usaha		
		<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>	<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>		
Belum jatuh tempo	Umur	5,366,449,915			5,994,366,367			Aging	Not yet due
Telah jatuh tempo	1 - 30 hari	1,299,041,980			1,451,040,014			1 - 30 days	Overdue
	31 - 60 hari	56,182,285			62,756,050			31 - 60 days	
	Lebih dari 60 hari	278,854,256			311,482,379			More than 60 days	
	Umur	1,634,078,521			1,825,278,443			Aging	
Jatuh tempo	Umur	7,000,528,436		7,000,528,436	7,819,644,810		7,819,644,810	Aging	Due status

[2621000] Disclosure of Notes to the financial statements - Trade Receivables - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas piutang usaha

30 September 2023

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut akan tertagih di masa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut. Pada tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022 semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

Disclosure of notes for trade receivables

[2630000] Notes to the financial statements - Inventories - Property Industry

Catatan atas persediaan

Notes for inventories

	<u>30 September 2023</u>	<u>31 December 2022</u>	
Persediaan Tanah Dalam Pengembangan	80,058,033,192	86,975,143,780	Land under development inventory
Bangunan dalam konstruksi	12,073,178,311	12,895,428,678	Building under construction
Bangunan siap jual	46,151,535,500	42,079,131,608	Building available for sale
Aset real estat kotor	138,282,747,003	141,949,704,066	Real estate assets, gross
Aset real estat	138,282,747,003	141,949,704,066	Real estate assets
Persediaan, kotor	138,282,747,003	141,949,704,066	Inventories, gross
Persediaan	138,282,747,003	141,949,704,066	Inventories
Persediaan lancar	138,282,747,003	141,949,704,066	Current inventories

[2632000] Disclosure of Notes to the financial statements - Inventories - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas persediaan

30 September 2023

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir tahun, manajemen berpendapat nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan.

Disclosure of notes for inventories

[2640100] Notes to the financial statements - Trade Payable, by currency - Property Industry

Utang usaha berdasarkan mata uang

Trade payables by currency

30 September 2023 31 December 2022

Pihak ketiga	IDR	Utang usaha	Utang usaha	IDR	Third party
		Trade payables	Trade payables		
		630,325,802	2,080,424,794		
	Mata uang	630,325,802	2,080,424,794	Currency	

[2640200] Notes to the financial statements - Trade Payable, by aging - Property Industry

Utang usaha berdasarkan umur

Trade payables by aging

30 September 2023 31 December 2022

		Utang usaha Trade payables	Utang usaha Trade payables		
Belum jatuh tempo	Umur	630,325,802	2,080,424,794	Aging	Not yet due
Jatuh tempo	Umur	630,325,802	2,080,424,794	Aging	Due status

[2641000] Disclosure of Notes to the financial statements - Trade Payables - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

30 September 2023

Pengungkapan catatan atas utang usaha

Utang usaha Grup merupakan kewajiban atas kegiatan pengembangan tanah dan konstruksi bangunan perumahan

Disclosure of notes for trade payables

[2670000] Notes to the financial statements - Cost of Good Sold - Property Industry

Beban pokok penjualan

Cost of good sold

	<u>30 September 2023</u>	<u>30 September 2022</u>	
Realti dan properti	11,440,973,573	18,387,256,457	Realty and property
Biaya overhead lainnya	1,558,709,945	1,293,904,524	Overhead
Beban pokok penjualan dan pendapatan	12,999,683,518	19,681,160,981	Cost of sales and revenue

[2671000] Disclosure of Notes to the financial statements - Cost of Goods Sold - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas beban pokok penjualan

30 September 2023

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan konsolidasian. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

Disclosure of notes for cost of goods sold

[2691000a] Notes to the financial statements - Long-Term Bank Loans - Property Industry

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term bank loan

30 September 2023

31 December 2022

		Utang bank, nilai dalam mata uang asing	Total utang bank, kotor	Utang bank, nilai dalam mata uang asing	Total utang bank, kotor		
		<i>Bank loan, amount in foreign currency</i>	<i>Total bank loans, gross</i>	<i>Bank loan, amount in foreign currency</i>	<i>Total bank loans, gross</i>		
Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	IDR		2,475,000,000		2,700,000,000	IDR	Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	Mata uang		2,475,000,000		2,700,000,000	Currency	
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	IDR		2,587,712,000		3,095,432,000	IDR	Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	Mata uang		2,587,712,000		3,095,432,000	Currency	
Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	IDR		3,833,333,324		4,208,333,327	IDR	Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
	Mata uang		3,833,333,324		4,208,333,327	Currency	
Bank lokal lainnya	IDR		79,733,271		154,755,812	IDR	Other local banks
	Mata uang		79,733,271		154,755,812	Currency	
Kreditur nama bank	Mata uang		8,975,778,595		10,158,521,139	Currency	Creditor bank name

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term bank loan

	30 September 2023	31 December 2022	
Total utang bank, kotor	8,975,778,595	10,158,521,139	Total bank loans, gross
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang bank	3,131,945,672	3,544,643,618	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang atas utang bank	5,843,832,923	6,613,877,521	Long-term bank loans

[2691100] Disclosure of Notes to the financial statements - Long-Term Bank Loans - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas utang bank jangka panjang

30 September 2023

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (BJB)PerusahaanBerdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 935 tanggal 24 Mei 2021 dari Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi Ekspansi dengan nilai pinjaman sebesar Rp5.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Ekspansi Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 13,5% per tahun efektif menurun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BJB.Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan aset tetap bangunan yang dimiliki PerusahaanBerdasarkan perjanjian utang bank terakhir, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu dan tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:i. Memindahtangankan agunan mengubah bentuk susunan objek agunan kreditii. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang dibiayai oleh pihak lainiii. Melakukan peleburan, penggabungan, pengambilalihan, pembubaran /likuidasiv. Melakukan penjualan atau pemindahtanganan atas aset perusahaan selain untuk kegiatan usaha;v. Menyerahkan sebagian atau seluruh hak atau kewajiban Perusahaan kepada pihak lainPT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 126 tanggal 14 Desember 2021 dari Anly Cenggana S.H., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi dengan nilai pinjaman sebesar Rp3.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan pembangunan Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 12,5% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BRIFasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan aset tetap bangunan yang dimiliki Perusahaan (Catatan 10) dan sebidang tanah seluas 91 m2 atas nama Russiana yang berlokasi di Batam.Berdasarkan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu dan tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:i. Menjual dan memindahtangankan agunan kepada pihak lain atau menyewakan agunan tersebut.ii. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang untuk menjamin hutang pihak lainiii. Mengikat Hak Tanggungan II (kedua) dan seterusnya dan pengikatan lainnya kepada pihak lainnya.PT Bank Tabungan Negara (Persero) TbkPT Kaliban Bangun Indonesia (KBI), Entitas AnakBerdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Kontruksi No. 26 tanggal 15 Agustus 2019 dari Notaris Septa Dorothe Undap S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas pembiayaan kontruksi BTN IB dengan nilai pinjaman sebesar Rp8.850.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan Pembiayaan proyek Perumahan Winner Sweethome sebanyak 83 unit dengan jangka waktu 48 bulan atau 4 tahun dengan sistem bagi hasil 87,50% dari harga jual rumah untuk KBI dan 12,50% dari harga jual rumah untuk BTN.Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan 83 bidang Tanah dan Bangunan SHGB Perumahan Winner Sweethome yang dimiliki KBI (Catatan 9).

Disclosure of notes for long-term bank loans

[2692000] Notes to the financial statements - Long-Term Bank Loans Interest Information - Property Industry

30 September 2023

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term bank loan

		<u>Jatuh tempo utang bank jangka panjang</u> <i>Due date for long-term bank loan</i>	<u>Bunga utang bank jangka panjang</u> <i>Interest rate long-term bank loan</i>	<u>Jenis bunga utang bank jangka panjang</u> <i>Interest rate type long-term bank loan</i>		
Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	IDR	10 tahun	0.125	Kredit Investasi	IDR	Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	IDR	4 Tahun	0.125	Pembiayaan Musyarakah konstruksi	IDR	Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	IDR	10 Tahun	0.135	Kredit Investasi	IDR	Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Bank lokal lainnya	IDR	10 Tahun	0.135	Kredit Investasi	IDR	Other local banks

31 December 2022

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term bank loan

		<u>Jatuh tempo utang bank jangka panjang</u> <i>Due date for long-term bank loan</i>	<u>Bunga utang bank jangka panjang</u> <i>Interest rate long-term bank loan</i>	<u>Jenis bunga utang bank jangka panjang</u> <i>Interest rate type long-term bank loan</i>		
Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	IDR	10 tahun	0.125	Kredit Investasi	IDR	Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	IDR	4 Tahun	0.125	Pembiayaan Musyarakah konstruksi	IDR	Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	IDR	10 Tahun	0.135	Kredit Investasi	IDR	Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Bank lokal lainnya	IDR	10 Tahun	0.135	Kredit Investasi	IDR	Other local banks

[2693000] Notes to the financial statements - Short-Term Bank Loans - Property Industry

Catatan utang bank jangka pendek

Notes for short-term bank loans

30 September 2023

31 December 2022

		Utang bank jangka pendek, nilai dalam mata uang asing <i>Short-term bank loan, amount in foreign currency</i>	Utang bank jangka pendek <i>Short term bank loans</i>	Utang bank jangka pendek, nilai dalam mata uang asing <i>Short-term bank loan, amount in foreign currency</i>	Utang bank jangka pendek <i>Short term bank loans</i>		
Bank lokal lainnya	IDR		53,124,457,500		48,039,100,000	IDR	Other local banks
	Mata uang		53,124,457,500		48,039,100,000	Currency	
Kreditur nama bank	Mata uang		53,124,457,500		48,039,100,000	Currency	Creditor bank name

[2693100] Disclosure of Notes to the financial statements - Short-Term Bank Loans - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas utang bank jangka pendek

30 September 2023

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan PinjamPerusahaanPT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan PinjamBerdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 10 tanggal 05 Juli 2017 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp15.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp11.250.000.000;- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;- PT BPR Kepri Bintang (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000.Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 13,75% per tahun.Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XII) No. 14 tanggal 7 April 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp12.925.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp9.693.750.000;- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.938.750.000;- PT BPR Kepri Bintang (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.292.500.000.Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah dan bangunan di Proyek Gosyen Park dan Winer Gosyen Park yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak dan Winner Sweethome milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak (Catatan 9).Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (Negative Covenant), antara lain:1. Perusahaan tidak diperkenankan harta kekayaannya kepada pihak lain kecuali telah mendapatkan persetujuan dari bank sindikasi.2. Perusahaan tidak diperkenankan mengadakan transaksi dengan seseorang atau pihak lain maupun perusahaan afiliasinya dengan cara-cara yang berada diluar praktek-praktek dan kebiasaan dagang yang ada serta melakukan pembelian lebih mahal dan melakukan penjualan rumah lebih murah dari harga pasar.3. Memperoleh pinjaman baru baik investasi maupun modal kerja dari pihak luar selain bank sindikasi.Pada tanggal 27 Oktober 2021 berdasarkan Surat No.2020/X/012/SP-MKT/BPRDN dan tanggal 3 Desember 2021 dengan Surat No2021/XII/029/SP-MKT/BPRDN, PT BPR Dana Nusantara dan Bank Sindikasi menyetujui untuk persetujuan perubahan anggaran dasar Perusahaan serta perubahan status Perusahaan dari perseroan tertutup menjadi terbuka (Tbk) dan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan.PT Putra Karya Gemilang (PKG), Entitas AnakPT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Bintang dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 148 tanggal 28 Mei 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp10.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 14,25% per tahun.Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan sebidang tanah hak guna bangunan seluas 27.420 m2 yang dimiliki Putra Karya Gemilang, Entitas anak (Catatan 8).Perjanjian telah beberapa kali diubah

Disclosure of notes for short-term bank loans

dengan perubahan terakhir kali Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XIX) No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp6.690.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun serta dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan di proyek winner flower house milik PKG, dan beberapa unit tanah dan bangunan di proyek winner sweethome milik KBI, entitas anak. Perusahaan Berdasarkan Akta Musyarah No. 1010 tanggal 23 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp3.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan modal kerja konstruksi dengan jangka waktu 1 tahun dan dengan kesepakatan nisbah bagi hasil keuntungan dengan porsi 97,79% untuk Perusahaan dan 2,21% untuk Bank. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 9). PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya Perusahaan Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 283 tanggal 07 Juli 2021 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp2.000.000.000 Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 8). PT Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Batam Perusahaan Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 85 tanggal 21 Juni 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit diberikan dalam bentuk Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dan dengan jumlah pinjaman masing-masing sebesar Rp1.700.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 13,50% per tahun. Fasilitas pinjaman diatas dijamin Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11502, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 September 2009 No. 04611/2009 seluas 277 m², yang berlokasi di Provinsi Kepulauan Riau, Kabupaten/Kota Batam, Kecamatan Batam Kota, Desa/Kelurahan Belian, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal dan segala turutan-turutannya, setempat dikenal sebagai Komplek Perumahan Bonavista Blok F Nomor 01, terdaftar atas nama Liu Yut Men. Fasilitas pinjaman Fasilitas Kredit Fleksibel Sejahtera Floating (KFS) dijamin bersamaan dengan jaminan pinjaman bank jangka panjang (Catatan 21). PT BPR Satya Mitra Andalan Perusahaan Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 136 tanggal 26 Agustus 2021 dari Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Hum., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas Askep dengan jumlah pinjaman sebesar Rp1.900.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 15% per tahun. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 8). PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Central Kepri, PT BPR Central Sejahtera, Perumda BPR Bintan, PT BPR Harapan Bunda Batam (Sindikasi) Perusahaan Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 250 tanggal 5 Mei 2023 dari Notaris Devy Ananji, S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah kredit modal kerja sebesar Rp6.000.000.000. Komposisi pencairan fasilitas kredit sindikasi sebagai berikut:- PT BPR Dana Nagoya (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.000.000.000;- PT BPR Central Kepri (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000;- PT BPR Central Sejahtera (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.000.000.000.- Perumda BPR Bintan (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.000.000.000.- PT BPR Harapan Bunda Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000. Fasilitas pinjaman memiliki jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 13,75% per tahun. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Sweet Home yang dimiliki KBI Entitas Anak (Catatan 8). Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berupa menjual, mengalihkan, memindahtangankan, menghibahkan, menjaminkan kembali objek jaminan fasilitas kredit, termasuk tapi tidak terbatas pada menyewakan, menggadaikan, meminjamkan objek jaminan fasilitas kredit tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (Negative Covenant). PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Artha Prima Perkasa, PT BPR Cipahtujuh Jawa

Barat Perseroda, PT BPR Ceper, PT BPR Magga Jaya Utama, PT BPR Delta Artha, PT BPR Jombang Perseroda, PT BPR Depo Mitra Mandiri, PT BPR Rama Ganda, PT BPR Ciledug Dhana Semesta, PT BPR Metropolitan Putra (Sindikasi) Perusahaan Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 170 tanggal 16 Agustus 2023 dari Notaris Anly Cenggana, S.H., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah pinjaman dana berulang dengan jumlah pinjaman bank sindikasi sebesar Rp10.000.000.000 yang akan dilakukan secara bertahap, pencairan tahap pertama sebesar Rp6.000.000.000 akan dicairkan pada saat pengikatan kredit dan pencairan tahap dua sebesar Rp4.000.000.000 akan dicairkan dalam 3 bulan setelah hasil laporan independent. Komposisi pencairan fasilitas kredit sindikasi sebagai berikut: Fasilitas Tahap Pertama- PT BPR Dana Nagoya (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp900.000.000;- PT BPR Artha Prima Perkasa (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.200.000.000;- PT BPR Cipahtujuh Jawa Barat Perseroda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp900.000.000.- PT BPR Ceper (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp600.000.000.- PT BPR Magga Jaya Utama (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp600.000.000.- PT BPR Delta Artha (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000.- PT BPR Jombang Perseroda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000.- PT BPR Depo Mitra Mandiri (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000.- PT BPR Rama Ganda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000.- PT BPR Ciledug Dhana Semesta (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000.- PT BPR Metropolitan Putra (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000. Fasilitas Tahap Kedua- PT BPR Dana Nagoya (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp600.000.000;- PT BPR Artha Prima Perkasa (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp800.000.000;- PT BPR Cipahtujuh Jawa Barat Perseroda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp600.000.000.- PT BPR Ceper (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp400.000.000.- PT BPR Magga Jaya Utama (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp400.000.000.- PT BPR Delta Artha (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp200.000.000.- PT BPR Jombang Perseroda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp200.000.000.- PT BPR Depo Mitra Mandiri (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp200.000.000.- PT BPR Rama Ganda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp200.000.000.- PT BPR Ciledug Dhana Semesta (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp200.000.000.- PT BPR Metropolitan Putra (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp200.000.000. Fasilitas pinjaman memiliki jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 13,75% per tahun. Fasilitas pinjaman diatas dijamin bersamaan dengan tanah dan bangunan gedung yang berlokasi di Baloi Indah yang dimiliki PT Wijaya Nusantara International, Entitas anak. Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berupa menjual, mengalihkan, memindahtangankan, menghibahkan, menjaminkan kembali objek jaminan fasilitas kredit, termasuk tapi tidak terbatas pada menyewakan, menggadaikan, meminjamkan objek jaminan fasilitas kredit tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (Negative Covenant).

[2696000] Notes to the financial statements - Short-Term Bank Loans Interest Information - Property Industry

30 September 2023

Catatan utang bank jangka pendek

Notes for short-term bank loans

		<u>Utang bank jangka pendek, nilai dalam mata uang asing</u>	<u>Jatuh tempo utang bank jangka pendek</u>	<u>Bunga utang bank jangka pendek</u>	<u>Jenis bunga utang bank jangka pendek</u>		
		<i>Short-term bank loan, amount in foreign currency</i>	<i>Due date for short-term bank loan</i>	<i>Interest rate short-term bank loan</i>	<i>Interest rate type short-term bank loan</i>		
Bank lokal lainnya	IDR	53,124,457,500	12 bulan	0.1425	modal kerja	IDR	Other local banks

31 December 2022

Catatan utang bank jangka pendek

Notes for short-term bank loans

		<u>Jatuh tempo utang bank jangka pendek</u>	<u>Bunga utang bank jangka pendek</u>	<u>Jenis bunga utang bank jangka pendek</u>		
		<i>Due date for short-term bank loan</i>	<i>Interest rate short-term bank loan</i>	<i>Interest rate type short-term bank loan</i>		
Bank lokal lainnya	IDR	12 bulan	1425	modal kerja	IDR	Other local banks