PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

Laporan Keuangan Konsolidasian
30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
Beserta Laporan Auditor Independen
Untuk Periode yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES

Consolidated Financial Statements
June 30, 2026 and December 31, 2025
With Independent Auditors' Report
For the Period Ended
June 30, 2026 and 2025

Daftar Isi | ***Table of Contents***

	Halaman/ *Page*	
Surat pernyataan direksi		*Board of directors' statement*
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 3	*Consolidated statements of financial position*
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4 - 5	*Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income*
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	6	*Consolidated statements of changes in equity*
Laporan arus kas konsolidasian	7	*Consolidated statements of cash flows*
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	8 - 80	*Notes to the consolidated financial statements*

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
30 JUNI 2026 DAN 31 DESEMBER 2025,
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2026 DAN 2025

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama	:	**LIU YUT MEN**
Alamat kantor	:	Seraya Mas Center Blok H No. 1 Nagoya – Kota Batam, Kepulauan Riau
Alamat domisili	:	Bona Vista Blok F No. 1 Kel. Belian Kec. Batam Kota
Jabatan	:	Direktur Utama
Telepon	:	0778-426066
Nama	:	**MACHFUDZ HASAN SYAMSU**
Alamat kantor	:	Seraya Mas Center Blok H No. 1
Alamat domisili	:	Jl Menteng Jaya Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat
Jabatan	:	Direktur
Telepon	:	0778-426066

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Winner Nusantara Jaya Tbk;
2. Laporan keuangan PT Winner Nusantara Jaya Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ;
3. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Winner Nusantara Jaya Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar ;
4. Laporan keuangan PT Winner Nusantara Jaya Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
5. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Winner Nusantara Jaya Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Batam, 31 Juli 2026

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk



LIU YUT MEN	**MACHFUDZ HASAN SYAMSU**
Direktur Utama	Direktur

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
June 30, 2026 and December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan bank	4	3.870.825.171	6.828.201.570	*Cash and banks*
Piutang usaha	5a	2.292.304.216	2.622.857.716	*Trade receivable - neto*
Uang muka	6	3.603.896.204	4.570.132.810	*Advances*
Persediaan	7	111.804.654.830	112.753.800.149	*Inventories*
Aset lancar lain	13	3.085.842.852	2.589.487.317	*Other current assets*
Total Aset Lancar		124.657.523.273	129.364.479.562	*Total Current Assets*
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Uang muka	6	95.117.030.056	94.908.957.386	*Advances*
Piutang usaha	5b	76.013.501.972	70.818.345.997	*Trade receivables*
Piutang tidak lancar lainnya	12	804.412.425	748.495.549	*Other non current receivables*
Properti investasi - neto	8	188.972.196.503	186.693.100.563	*Investment property - net*
Aset tetap - neto	9	22.634.923.283	22.924.669.602	*Fixed assets - net*
Goodwill	10	1.149.981.100	1.149.981.100	*Goodwill*
Aset pajak tangguhan - neto	11c	168.077.179	156.461.451	*Defered tax assets - net*
Total Aset Tidak Lancar		384.860.122.518	377.400.011.648	*Total Non-Current Assets*
TOTAL ASET		**509.517.645.791**	**506.764.491.210**	***TOTAL ASSETS***

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABLITIES***
Pinjaman bank jangka pendek	19	15.000.000.000	15.000.000.000	*Short term bank loan*
Utang usaha	14	335.908.014	315.018.399	*Trade payables*
Beban masih harus dibayar	15	296.128.404	696.948.776	*Accrued expenses*
Utang pajak	11b	4.580.906.991	4.085.362.330	*Tax payables*
Uang muka penjualan	16	10.642.381.382	11.429.442.304	*Advance from customers*
Utang lancar lainnya				*Other current payables*
Pihak ketiga	17	6.049.661.208	5.426.963.878	*Third parties*
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun				*Current maturities of long-term liabilities:*
Pinjaman bank	20	8.254.162.744	8.115.217.378	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	21	114.301.347	123.155.274	*Consumer financing*
Total Liabilitas Jangka Pendek		45.273.450.090	45.192.108.339	*Total Current Liabilities*
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON CURRENT LIABLITIES***
Utang pihak berelasi	18,30	6.687.775.978	6.687.775.978	*Due to related parties*
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun				*Long-term liabilities - net of current maturities dalam satu tahun*
Pinjaman bank	20	65.114.131.819	68.817.058.664	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	21	375.453.520	523.244.726	*Consumer financing*
Liabilitas imbalan pascakerja	22	1.354.182.657	1.275.498.445	*Employee benefits liability*
Total Liabilitas Jangka Panjang		73.531.543.974	77.303.577.813	*Total Non Current Liabilities*
Total Liabilitas		118.804.994.064	122.495.686.152	***Total Liabilities***

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
June 30, 2026 and December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
EKUITAS				***EQUITY***
Modal saham				*Share capital*
Modal dasar - 14.940.800.000 saham biasa, dengan nilai nominal Rp20 per saham				*Authorized - 14,940,800,000 shares at par value Rp20 per shares*
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 5.235.316.030 saham pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025	23	104.706.320.600	104.706.320.600	*Share issued and fully paid - 5,235,316,030 shares in June 30, 2026 in December 31, 2025*
Tambahan modal disetor	24	116.512.380.433	116.512.380.433	*Additional paid in capital*
Penghasilan komprehensif lain				*Other comprehensive income*
Kerugian dari pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja		111.218.184	111.218.184	*Remeasurement of employee benefit liability*
Saldo laba				*Retained earnings*
Telah ditentukan penggunannya		40.000.000	40.000.000	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunannya		150.727.542.782	144.219.375.245	*Unappropriated*
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		372.097.461.999	365.589.294.462	*Equity attributable to owner of the parent*
Kepentingan nonpengendali	25	18.615.189.728	18.679.510.596	*Non-controlling interest*
Total Ekuitas		390.712.651.727	384.268.805.058	***Total Equity***
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		**509.517.645.791**	**506.764.491.210**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Period Ended June 30, 2026 and 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2026 (6 Bulan/6 *Month*)	2025 (6 Bulan/6 *Month*)	
PENDAPATAN	26	22.836.722.870	23.216.289.500	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	11.499.131.013	11.608.144.750	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR		11.337.591.857	11.608.144.750	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	28	555.063.723	437.285.870	*Marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	28	4.237.285.339	4.103.292.330	*General and administration expenses*
LABA USAHA		6.545.242.795	7.067.566.550	***OPERATING PROFIT***
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				***OTHER INCOME (EXPENSES)***
Penghasilan lain-lain	29	483.643.928	3.927.080.585	*Other income*
Beban keuangan	29	-	(116.724.962)	*Financial expenses*
Beban lain-lain	29	(25.737.710)	(103.556.474)	*Other expenses*
Penghasilan Lain-lain - Neto		457.906.218	3.706.799.149	*Other Income - Net*
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		7.003.149.013	10.774.365.699	***PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE***
BEBAN PAJAK FINAL	11d	570.918.072	580.407.238	***FINAL TAX EXPENSE***
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		6.432.230.941	10.193.958.461	***PROFIT BEFORE TAX INCOME***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX EXPENSE***
Kini	11e	-	(43.274.823)	*Current*
Tangguhan	11c	11.615.728	9.757.798	*Deffered*
Beban Pajak Penghasilan - Neto		11.615.728	(33.517.025)	*Income tax expenses - net*
LABA NETO TAHUN BERJALAN		6.443.846.669	10.160.441.436	***NET PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN NETO		**6.443.846.669**	**10.160.441.436**	***NET COMPREHENSIVE INCOME CURRENT YEAR***

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	2026 (6 Bulan/6 Month)	2025 (6 Bulan/6 Month)	
Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada				***Net income for the year attributable to:***
Pemilik entitas induk		6.508.167.537	10.277.856.170	*Owners of the parent*
Kepentingan nonpengendali		(64.320.868)	(117.414.734)	*Non-controlling interest*
Total		**6.443.846.669**	**10.160.441.436**	***Total***
Penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				***Comprehensive income for the year attributable to:***
Pemilik entitas induk		6.508.167.537	10.277.856.170	*Owners of the parent*
Kepentingan nonpengendali		(64.320.868)	(117.414.734)	*Non-controlling interest*
Total		**6.443.846.669**	**10.160.441.436**	***Total***
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	29	**1,24**	**1,96**	***BASIC EARNING PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT***

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Period Ended June 30, 2026 and 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemiik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity								
			Penghasilan	Saldo Laba / *Retained Earnings*					
	Modal Saham/ *Shares Capital*	Tambahan Modal Disetor/ *Additional Paid-up Capital*	Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income*	Telah ditentukan Penggunaannya/ *Appropriated*	Belum Ditentukan Penggunaannya/ *Unappropriated*	Total/ *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-Controlling Interest*	Total Ekuitas/ *Total Equity*	
Saldo 1 Januari 2025	104.706.052.540	116.509.297.743	147.657.108	30.000.000	126.359.531.646	347.752.539.037	18.871.694.988	366.624.234.025	*Balance as of January 1, 2025*
Penjualan warran	268.060	3.082.690	-	-	-	3.350.750	-	3.350.750	*Exercise of warrant*
Laba neto periode berjalan	-	-	-	-	10.277.856.170	10.277.856.170	(117.414.734)	10.160.441.436	*Net profit for the period*
Rugi komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	*Other Comprehensivec income for the period*
Saldo 30 Juni 2025	**104.706.320.600**	**116.512.380.433**	**147.657.108**	**30.000.000**	**136.637.387.816**	**358.033.745.957**	**18.754.280.254**	**376.788.026.211**	***Balance as of June 30, 2025***
Saldo 1 Januari 2026	104.706.320.600	116.512.380.433	111.218.184	40.000.000	144.219.375.245	365.589.294.462	18.679.510.596	384.268.805.058	*Balance as of January 1, 2025*
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	6.508.167.537	6.508.167.537	(64.320.868)	6.443.846.669	*Net Profit for the year*
Rugi komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	*Other Comprehensive income for the year*
Saldo 30 Juni 2026	**104.706.320.600**	**116.512.380.433**	**111.218.184**	**40.000.000**	**150.727.542.782**	**372.097.461.999**	**18.615.189.728**	**390.712.651.727**	***Balance as of June 30, 2026***

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WINNER NUSANTARA JAYA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Period Ended June 30, 2026 and 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2026 (6 Bulan/6 Month)	2025 (6 Bulan/6 Month)	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	5,16,17,26	17.460.630.731	8.679.134.948	*Cash receipt from customers*
Pembayaran kepada pemasok		(8.632.328.835)	(2.741.334.607)	*Cash payments of suppliers*
Pembayaran kepada kontraktor		(1.426.886.173)	(604.701.782)	*Cash payments of contractors*
Pembayaran gaji dan tunjangan karyawan		(2.207.781.140)	(2.076.644.197)	*Cash payments for employees salary*
Pembayaran beban usaha dan lainnya		(2.014.650.812)	(2.533.788.301)	*Cash payments for other operations*
Pembayaran pajak final		(570.918.072)	(580.407.238)	*Cash payments for final tax*
Pembayaran beban bunga	28	-	(116.724.962)	*Cash payments for financial expenses*
Penerimaan dari pengembalian uang muka tanah	14	-	70.000.000.000	*Receipt from return of land purchase*
Pembayaran untuk perolehan tanah dalam pengembangan	7	-	(55.750.000.000)	*Payments for acquisition of land for development*
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi		2.608.065.699	14.275.533.861	*Net Cash Used in Operating Activities*
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Penerimaan piutang lain-lain		-	492.574.013	*Receipt from other receivables*
Pembayaran piutang lain-lain		(55.916.876)	-	*Payment of other receivables*
Perolehan aset tetap	9	(132.500.000)	(2.422.393.239)	*Acquisition of fixed asset*
Peningkatan properti investasi	8	(2.279.095.940)	(20.983.610.816)	*Increase in investing property*
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(2.467.512.816)	(22.913.430.042)	*Net Cash Flows Used in Investing Activities*
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penambahan modal melalui warran	23, 24	-	3.350.750	*Exercise of warrant*
Penerimaan utang pihak ketiga		622.697.330	-	*Receipt from other current payables*
Pembayaran utang pihak ketiga		-	(18.625.392)	*Payment of other current payables*
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	19	-	(10.322.655.542)	*Payment of short term bank loan*
Pembayaran pembiayaan konsumen		(156.645.133)	-	*Payment of lease payable*
Penerimaan dari pinjaman bank jangka panjang		1.601.666.667	20.000.000.000	*Receipt from long term bank loan*
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	20	(5.165.648.146)	(1.262.470.597)	*Payment of short term bank loan*
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		(3.097.929.282)	8.399.599.219	*Net Cash Flows Provided by Financing Activities*
KENAIKAN KAS DAN BANK		(2.957.376.399)	(238.296.962)	***NET INCREASE IN CASH AND BANKS***
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		6.828.201.570	1.466.285.656	***CASH AND BANKS AT BEGINNING OF YEAR***
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		**3.870.825.171**	**1.227.988.694**	***CASH AND BANKS AT END OF YEAR***

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Winner Nusantara Jaya Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Oktober 2007 dari Anly Cenggana, S.H., Notaris di Batam. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-04333 HT.01.01-TH.2007 tanggal 26 November 2007. serta telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. 1078/BH 0406/XII/2007 tanggal 4 Desember 2007. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 3 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, tanggal 15 Oktober 2021 tentang perubahan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana. Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0058412.AH.01.02 Tahun 2021 tanggal 21 Oktober 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Grup, ruang lingkup kegiatan Grup adalah menjalankan usaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki sendiri, disewa, dan balas jasa/fee kontrak. Grup berdomisili di Batam, dengan kantor beralamat di Komplek Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1, Kampung Seraya, Batu Ampar, Kota Batam, Kepulauan Riau. Perseroan mulai beroperasi secara komersil sejak tahun 2008.

PT Pemenang Nusantara Internasional adalah entitas induk dan Liu Yut Men adalah pemegang saham terakhir dari Grup.

b. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Grup pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and general information

PT Winner Nusantara Jaya Tbk (the "Company") was establish based on Notarial Deed No.10 dated October 10, 2007 of Anly Cenggana, S.H., Notary in Batam. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C-04333 HT.01.01-TH.2007 dated November 26, 2007 and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 1078/BH 0406/XII/2007 dated December 4, 2007. The Company's articles of association have been amended several times, most recently by notarial deed No. 3 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris in Jakarta, dated October 15, 2021 regarding changes of the article of association in order with initial public offering. The deed was approved by the Minister of Justice Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0058412.AH.01.02 Tahun 2021 dated October 2021.

In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the scope of its activities is engaging in Real Estate owned, leased, and contract fees/fees. The Company is domiciled in Batam, with located at Komplek Seraya Mas Center Blok H Number 1, Seraya Village, Batu Ampar, Batam City, Riau Archipelago. The Company started its commercial operations since 2008.

PT Pemenang Nusantara Internasional is the parent entity and Liu Yut Men is the ultimate shareholder of the Company.

b. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees

The compositions of the Company's Board of Commissioners and Directors and Audit Committee as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

1. UMUM *(Lanjutan)*

***1. GENERAL** (Continued)*

Dewan Komisaris		***Board of Commissioners***
Komisaris	Russiana	*Commissioner*
Komisaris independen	Handry Soesanto	*Independent commissioner*
Direksi		***Board of Directors***
Direktur utama	Liu Yut Men	*President director*
Direktur	Wahyu Mardianti	*Director*
Direktur	Machfudz Hasan Syamsu	*Director*
Komite Audit		***Audit Committee***
Ketua	Handry Soesanto	*Chairman*
Anggota	Irshan Sya Ban Kamaludin	*Member*
Anggota	Riam Huda	*Member*

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah karyawan Grup dan Entitas Anaknya (selanjutnya disebut sebagai "Grup") masing-masing sejumlah 40 dan 40 karyawan (tidak diaudit).

The number of permanent employees of the Company and Subsidiaries (hereinafter together with the Company referred to as the "Group") as of June 30, 2026 and December 31, 2025, are 40 and 40 employees, respectively (unaudited).

c. Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 14 April 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-64/D.04/ 2022 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.500.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp100 per saham dan 1.300.000.000 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 22 April 2022, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari penerbitan saham terhadap nilai nominalnya adalah sebesar Rp120.000.000.000, dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor" (Catatan 24).

c. Public Offering of Shares

On April 14, 2022, the Company obtained the effective statements from the Financial Services Authority (OJK) through Letter No. S-64/D.04/2022 to perform the Initial Public Offering of 1,500,000,000 common shares with par value of Rp20 per share at the offering price of Rp100 per share and 1,300,000,000 Series 1 Warrants that accompanied the registered shares issued in connection with the public offering. On April 22, 2022, those shares and Series 1 Warrants were listed on the Indonesia Stock Exchange.

The excess amount received from the issuance of shares over its par value amounting to Rp120,000,000,000 is recorded in "Additional Paid-in Capital" (Note 24).

1. UMUM *(Lanjutan)*

d. Struktur Entitas Anak

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki secara langsung Entitas Anak sebagai berikut:

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiary Structure

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company directly owns the following Subsidiaries:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Domisili/ *Domicile*	Kegiatan Usaha/ *Business Activity*	Tahun Awal Operasi Komersial/ *Start of Commercial Activity*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership* (%)	Total Aset Sebelum Eliminasi/ *Total Assets Before Elimination*		
Kepemilikan Langsung/ *Direct Ownership*							
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	Real estat dan properti	2017	2026: 95,03 2025: 95,03	2026 2025	Rp Rp	35.493.938.072 35.615.325.332
PTGosyen Indo Asia (GIA)	Batam	Real estat dan properti	2016	2026: 99,86 2025: 99,86	2026 2025	Rp Rp	105.601.639.406 98.362.854.769
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	Real estat dan properti	belum beroperasi	2026: 95,00 2025: 95,00	2026 2025	Rp Rp	99.970.348.658 100.543.340.993
PTAngkasa Pura Sanjaya (APS)	Batam	Real estat dan properti	2020	2026: 58,00 2025: 58,00	2026 2025	Rp Rp	11.797.565.454 9.685.543.709
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	Real estat dan properti	2017	2026: 51,20 2025: 51,20	2026 2025	Rp Rp	53.874.715.159 53.865.787.447
PT Pemenang Yabes Properti (PYP)	Jakarta	Real estat dan properti	belum beroperasi	2026: 40,00 2025: 40,00	2026 2025	Rp Rp	231.154.670 231.154.670
PT Pemenang Properti Nasional (PPN)	Banten	Real estat dan properti	September 2021	2026: 40,00 2025: 40,00	2026 2025	Rp Rp	168.972.553 168.972.553
PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)	Kalimantan Timur	Real estat dan properti	September 2021	2026: 30,00 2025: 30,00	2026 2025	Rp Rp	226.379.511 226.379.511
Kepemilikan Tidak langsung melalui/ *Indirect Ownership by* PT Pemenang Yabes Properti (PYP)							
PT Pemenang Pembangunan Nusantara	Depok	Real estat dan properti	belum beroperasi	2026: 60,00 2025: 60,00	2026 2025	Rp Rp	125.000.000 125.000.000

1. UMUM *(Lanjutan)*

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2026.

***1. GENERAL** (Continued)*

e. Completion of consolidated Financial Report

The Group's management is responsible for the preparation of these consolidated financial statements which have been approved by the Board of Directors for publication on July 31, 2026.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang meliputi Pernyataan (PSAK) dan Interpretasi (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan Regulator Pasar Modal.

b. 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements were prepared in accordance with Financial Accounting Standards (SAK) which comprise the Statements (PSAK) and Interpretations (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulation of Capital Market Regulatory.

b. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statement

The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the statements of cash flows which using the cash basis. The basis of measurement in the preparation of these financial statements is the historical cost concept, except for certain accounts which are based on other measurements as described in the accounting policies of each related account.

The statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

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*.

Dengan demikian, investor mengendalikan investee jika, dan hanya jika, investor memiliki seluruh hal berikut ini:
a) kekuasaan atas *investee*;
b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
c) kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Konsolidasi atas *investee* dimulai sejak tanggal investor memperoleh pengendalian atas *investee* dan berakhir ketika investor kehilangan pengendalian atas *investee*.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto yang tidak diatribusikan kepada entitas induk dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, dipisahkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Seluruh penghasilan komprehensif diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Indonesian Rupiah, which is also the functional currency of the Group.

c. Principles Consolidation

The consolidated financial statements combine all Subsidiaries controlled by the Group. Control is exist when the Group (investor) is exposed or has rights to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Accordingly, an investor controls an investee if, and only if, the investor has all of the following:

a) power over the investee;
b) exposure to variable returns from the investee; and
c) the ability to use its power over the investee to influence the amount of the investor's returns.

Consolidation of the investee begins from the date of investor obtains control of the investee until the investor losses control of the investee.

Non-controlling interests represent the share of profit or loss and net assets not attributable to the parent entity and are presented separately in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and equity in the consolidated statements of financial position, separated from equity attributable to the parent entity.

All comprehensive income is attributable to the owners of the parent entity and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan non-pengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Seluruh saldo akun dan transaksi yang material antar entitas yang dikonsolidasi telah dieliminasi.

d. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

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

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.

1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   a. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
   b. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   c. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
   b. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

Changes in the Group's interests in subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interests and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in its relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the parent.

All material account balances and transactions between consolidated entities have been eliminated.

d. Transactions with related parties

The Group enters into transactions with related parties as defined in PSAK No. 224 "Related Party Disclosures".

Related parties are people or entities related to the reporting entity.

1) The person or immediate family member has a relationship with the reporting entity if the person:
   a. Has control or joint control over the reporting entity;
   b. Has significant influence over the reporting entity; or
   c. Key management personnel of the reporting entity or parent of the reporting entity.

2) An entity is related to the reporting entity if it fulfills one of the following conditions:
   a. The entity and the reporting entity are members of the same group (meaning that each parent, subsidiary and subsequent subsidiary is related to the other entities).
   b. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, of which the other entity is a member).

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

c. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
d. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
e. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1).
g. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Jenis transaksi dan saldo dengan pihak berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

Sifat dan besarnya transaksi dengan pihak-pihak yang mana entitas mempunyai kemampuan untuk mengendalikan, atau dengan pihak yang mana entitas mempunyai pengaturan khusus atau transaksi yang signifikan dan juga apakah transaksi telah dilakukan atau dengan kondisi dan syarat sebagaimana dilakukan dengan pihak yang berelasi telah diuraikan dalam laporan keuangan.

e. Kas dan Bank

Kas adalah saldo kas dan rekening bank yang dimiliki untuk memenuhi komitmen jangka pendek bukan untuk investasi atau dibatasi penggunaannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

c. The two entities are joint ventures of the same third party.
d. One entity is a joint venture of the third entity and the other entity is an associate of the third entity.
e. The entity is a post-employment benefit plan for employee benefits from a reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is the entity administering the program, then the sponsoring entity is also related to the reporting entity.
f. Entity that is controlled or jointly controlled by the person identified in number (1).
g. The person identified in number (1) (a) has significant influence over the entity or is a key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

Types of transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

The nature and size of transactions with parties over which the entity has the ability to control, or with parties over which the entity has special arrangements or significant transactions and also whether transactions have been made or under conditions and terms as those done with related parties have been described in the report. finance.

e. Cash and banks

Cash is cash balances and bank accounts held to fulfill short-term commitments not for investment or restricted use.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

f. Persediaan

Grup menerapkan PSAK No. 202 "Persediaan". Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan masing-masing luas area.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

g. Biaya Pinjaman

Grup menerapkan PSAK No. 223, "Biaya pinjaman". Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

f. Inventory

The Group applies PSAK No. 202 "Inventories". Inventories are valued at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the average method.

The cost of land under development includes the cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, all costs are allocated proportionally based on each area.

Land development costs, including land used for roads and infrastructure or other non-saleable areas, are allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction is transferred to available-for-sale houses when the construction has been substantially completed.

g. Borrowing Cost

The Group applies PSAK No. 223, "Borrowing Costs". Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of acquiring that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expenses, finance charges in finance leases or exchange differences from loans in foreign currencies as long as the exchange differences are treated as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs begins when the Group has carried out the activities necessary to prepare the assets for their intended use or sale and expenditures for the assets and borrowing costs have been incurred.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

h. Biaya Dibayar Dimuka

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

i. Properti Investasi

Grup menerapkan PSAK No. 240, "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.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

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

h. Prepaid Expense

Prepaid expenses are amortized over their useful life using the straight-line method.

i. Investment Properties

The Group applied PSAK No. 240, "Investment property". Investment properties consist of land owned by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, and not for use in the production or supply of goods and services or for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business.

Investment properties are initially stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and impairment losses, if any, except for land which is not depreciated. After the initial recognition, the Company and its Subsidiaries have chosen fair value as the accounting policy for valuing investment properties. Gains and losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in profit or loss in the period in which they occur.

Investment property is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from derecognizing an asset are included in profit or loss in the period the asset is derecognised.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

j. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 216, "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.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

j. Fixed Assets

The Group applied PSAK No. 216, "Fixed assets". Fixed assets are initially recognized at cost which includes the acquisition cost and are directly attributable to bringing the assets to the desired condition and location so that the assets are ready for use according to management's intention.

Where relevant, acquisition cost may also include the initial estimate of the costs of dismantling and removing the fixed assets and restoring the location of the fixed assets, liabilities incurred when the assets are acquired or as a consequence of using the assets during a specified period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets except for land are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Depreciation of fixed assets begins when the assets are ready for use according to their intended use and is calculated using the straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

	Tahun / *Years*	
Bangunan	8 - 10	*Building*
Kendaraan	4 - 8	*Vehicle*
Inventaris kantor	4 - 8	*Office inventories*

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Fixed assets which are no longer used or sold are removed from the fixed assets group along with the accumulated depreciation. Gains or losses arising from derecognizing an asset are included in profit or loss in the period the asset is derecognised.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Grup menerapkan PSAK No. 236, "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.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan selain *goodwill*, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

l. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK 115 "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.

Pendapatan diakui sepanjang waktu, jika satu dari kriteria berikut ini terpenuhi:

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

k. Impairment of Non-financial Asset Value

The Group applies PSAK No. 236, "Impairment of Asset Value". At each reporting date, the Group assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. If the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset must be reduced to the recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Reversal of an impairment loss for non-financial assets other than goodwill is recognized if, and only if, there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss. Impairment losses recognized for goodwill are no longer reversed.

l. Income and Expense Recognition

The Group applies PSAK 115 "Revenue from contracts with customers". Based on this PSAK, revenue recognition can be done in stages throughout the life of the contract (over time) or at a certain time (at a point in time).

The Group recognizes revenue when (or as long as) the entity fulfills a performance obligation by transferring the promised goods or services (ie assets) to customers. Assets are transferred when (or during) the customer obtains control of the asset.

Revenue is recognized over time, if one of the following criteria is met:

1. the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided from the performance of the entity as long as the entity carries out its performance obligations;

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

2. pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

Jika suatu kewajiban pelaksanaan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu dimana pelanggan memperoleh pengendalian atas aset yang dijanjikan dan entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mempertimbangkan indikator pengalihan pengendalian antara lain:

1. Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset.
2. Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset.
3. Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset.
4. Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset.
5. Pelanggan telah menerima aset.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

m. Perpajakan

Pajak Penghasilan Final

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.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

2. the entity's performance creates or increases the customer's controlled assets as long as those assets are generated or increased; or

3. the implementation of the entity does not give rise to an asset with an alternative use for the entity and the entity has the right to payment that can be enforced for the implementation that has been completed to date.

If an obligation does not meet these criteria, then the entity fulfills the performance obligation at a point in time where the customer obtains control over the promised asset and the entity fulfills the performance obligation by considering indicators of transfer of control, including:

1. The entity has a present right to payment for the asset.
2. The customer has legal ownership rights to the asset.
3. The entity has transferred physical ownership of the asset.
4. The customer has significant risks and rewards of ownership of the assets.
5. The customer has received the asset.

Expenses are recognized when incurred, using the accrual basis.

m. Taxation

Final Income Tax

The final tax imposed on the gross value of the transaction is still imposed even though the transaction participant suffers a loss. The difference between the amount of final income tax paid and the amount charged to the calculation of profit or loss for the year is recognized as prepaid taxes or taxes payable.

If income has been subject to final income tax, the difference between the carrying amounts of assets and liabilities and their tax bases is not recognized as a deferred tax asset or liability.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Pajak Penghasilan Non-Final

Beban pajak penghasilan kini dihitung berdasarkan taksiran laba kena pajak periode berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya pada setiap periode pelaporan dengan menggunakan metode liabilitas. Manfaat pajak masa datang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, juga diakui selama besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan. Efek pajak untuk periode berjalan dialokasikan pada operasional, kecuali untuk efek pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang diharapkan akan diterapkan pada periode ketika aset tersebut direalisasikan atau liabilitas dilunasi, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal pelaporan.

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang dikarenakan oleh perubahan tarif pajak dibebankan atau dikreditkan pada operasional periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang sebelumnya dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

n. Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 109 "Instrumen Keuangan". Grup mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

Non-Final Income Tax

Current income tax expense is calculated based on the estimated taxable profit for the period. Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities and their tax bases in each reporting period using the liability method. Future tax benefits, such as the carry-forward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable. The tax effects for the current period are allocated to operations, except for the tax effects from transactions which are directly charged or credited to equity.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to changes in tax rates are charged or credited to current operations, except for transactions related to transactions previously charged or credited to equity.

n. Financial Instruments

The company applies PSAK No. 109 "Financial Instruments". The Company recognizes financial assets and liabilities in the statement of financial position when, and only when, the Company becomes a party to the contractual terms of the financial instrument.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:
- Diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
- Diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Grup dan persyaratan kontraktual arus kas.

a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

b) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

i. Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan dimana arus kasnya memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

Financial assets

The Company classifies financial assets in the following categories:
- *Measured at amortized cost; and*
- *Measured at fair value through other comprehensive income or measured through profit or loss.*

This classification depends on the Company's business model and cash flow contractual terms.

a) Financial assets are measured at amortized cost

This classification applies to debt instruments that are managed in a held-for-cash-flow business model and have cash flows that meet the criteria "solely from payments of principal and interest".

At initial recognition, trade receivables that do not have a significant funding component are recognized at the transaction price. Other financial assets are initially recognized at fair value less related transaction costs. These financial assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. Gains or losses on the retirement or modification of financial assets carried at amortized cost are recognized in profit or loss.

b) Financial assets are measured at fair value through other comprehensive income

This classification applies to the following financial assets:

i. Debt instruments managed under a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows and sell and where the cash flows meet the criteria of "solely of principal and interest payments".

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

Perubahan nilai wajar aset keuangan ini dicatat pada penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga (termasuk biaya transaksi menggunakan metode suku bunga efektif), keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan, serta keuntungan atau kerugian dari selisih kurs diakui pada laba rugi.

Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar kumulatif yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi pada laba rugi.

ii. Investasi ekuitas dimana Grup telah memilih secara takterbatalkan untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Deviden diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini, dimana dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi:

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

Changes in the fair value of these financial assets are recorded in other comprehensive income, except for the recognition of impairment gains or losses, interest income (including transaction costs using the effective interest rate method), gains or losses arising from derecognition and gains or losses from foreign exchange differences are recognized on profit and loss.

When a financial asset is derecognized, the cumulative fair value gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified to profit or loss.

ii. Equity investments where the Company has irrevocably chosen to present fair value gains and losses on revaluation in other comprehensive income.

Options can be based on individual investments, however, not applicable to equity investments held for trading. Fair value gains or losses from revaluation of equity investments, including a component of foreign exchange differences, are recognized in other comprehensive income. When an equity investment is derecognised, the fair value gain or loss previously recognized in other comprehensive income is not reclassified to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the right to receive payment has been established.

c) Financial assets are measured at fair value through profit or loss

This classification applies to the following financial assets where, in all cases, transaction costs are charged to profit or loss:

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

i. Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.
ii. Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual atas arus kas dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan imbalan yang diterima diakui dalam laba rugi.

Penurunan nilai aset keuangan

Penelaahan kerugian kredit ekspektasian masa depan diharuskan untuk: instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, piutang usaha yang tidak memberi hak tanpa syarat untuk menerima imbalan.

Grup mengakui provisi atas kerugian penurunan nilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Provisi atas kerugian penurunan nilai piutang usaha diukur dengan jumlah yang sama dengan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya adalah kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan kejadian gagal bayar sepanjang umur yang diharapkan dari suatu instrumen keuangan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

i. Debt instruments that do not have the criteria of amortized cost or fair value through other comprehensive income. The gain or loss in fair value will then be recorded in profit or loss.
ii. equity investments held for trading or where other comprehensive income options do not apply. Fair value gains or losses and related dividend income are recognized in profit or loss.

Financial assets are derecognised when the contractual rights to the cash flows of the financial assets have expired or have been transferred and the Company has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the assets. Upon derecognition of a financial asset, the difference between the carrying amount and the consideration received is recognized in profit or loss.

Impairment of financial assets

A review of expected future credit losses is required for: debt instruments measured at amortized cost or at fair value through other comprehensive income, trade receivables that do not provide an unconditional right to receive consideration.

The Company recognizes a provision for impairment losses for expected credit losses on financial assets measured at amortized cost. A provision for impairment losses on trade receivables is measured at the same amount as the lifetime expected credit losses. Lifetime expected credit loss is the expected credit loss resulting from all possible events of default over the expected life of a financial instrument.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Ketika menentukan apakah risiko kredit dari suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian, Grup mempertimbangkan informasi relevan yang wajar dan dapat dibuktikan dan tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Grup dan penilaian kredit dan termasuk informasi masa depan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Kerugian kredit ekspektasian adalah perkiraan probabilitas-tertimbang dari kerugian kredit. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan penerimaan kas (yaitu perbedaan antara arus kas terutang dari suatu entitas berdasarkan kontrak dan arus kas yang Grup harapkan untuk diterima). Kerugian kredit ekspektasian didiskontokan pada tingkat bunga efektif dari aset keuangan tersebut.

Liabilitas Keuangan

Pada saat pengakuan awal, Grup mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar ditambah atau dikurangi, biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan. Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating expected credit losses, the Company considers relevant information that is reasonable and verifiable and available without undue cost or effort. It includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Company's historical experience and credit rating and includes future information.

The Company considers a financial asset to be in default when the customer is unable to pay his credit obligations to the Company in full. The maximum period considered when estimating expected credit losses is the maximum contractual period during which the Company is exposed to credit risk.

Expected credit loss is a probability-weighted estimate of credit loss. Credit losses are measured as the present value of all cash receipts (ie the difference between the cash flows owed by an entity under the contract and the cash flows the Company expects to receive). Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Financial Liability

Upon initial recognition, the Group measures financial liabilities at fair value plus or minus transaction costs directly related to the acquisition or issuance of the financial liability. The Group classifies all of its financial liabilities into the category of financial liabilities measured at amortized cost.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Grup mengeluarkan liabilitas keuangan dari laporan posisi keuangan konsolidasiannya jika, dan hanya jika, kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang berakhir atau yang dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset nonkas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung diakui dalam laba rugi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

o. Imbalan Kerja

Grup menerapkan PSAK No. 219 "Imbalan Kerja". Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 219 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

After initial recognition, financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. Gains or losses are recognized in profit or loss when the financial liability is derecognized or impaired, and through the amortization process.

The Group removes financial liabilities from its consolidated statements of financial position when, and only when, the obligations specified in the contracts are discharged or canceled or expire. The difference between the carrying amount of financial liabilities that expire or are transferred to other parties, and the consideration paid, including non-cash assets transferred or liabilities incurred are recognized in profit or loss.

Offsetting Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is currently a legally enforceable right to set off the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle its liabilities simultaneously.

o. Employee Benefits

The Group applied PSAK No. 219 "Employee Benefits". The Group determines the post-employment benefits liability in accordance with the Labor Law no. 13/2003 ("Act") dated March 25, 2003. PSAK No. 219 requires an entity to use the "Projected Unit Credit" method to determine the present value of the defined benefit obligation, the associated current service cost, and past service cost.

When an entity has a surplus in a defined benefit plan, it measures the defined benefit asset at the lower of the defined benefit plan surplus and the asset ceiling determined using a discount rate.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

p. Informasi Segmen

Grup menerapkan PSAK No. 108 "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.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

Remeasurement consists of actuarial gains and losses and the return on pension fund assets (excluding net interest) is recognized directly through other comprehensive income with the objective that the net pension asset or liability is recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the pension fund deficit and surplus . Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment or curtailment occurs and when the restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

p. Segment Information

The Group applied PSAK No. 108 "Operating Segments". A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

The amount of each segment item reported is the measure that is reported to the chief operating decision maker for the purpose of making decisions to allocate resources to the segment and assessing its performance.

Segment revenues, expenses, results of operations, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as items that can be allocated on an adequate basis to the segment. Segments are determined before inter-group balances and transactions are eliminated as part of the consolidation process.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL *(Lanjutan)*

q. Laba per Saham

Grup menerapkan PSAK No. 233 "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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION *(Continued)*

q. Earnings per Share

The Group applied PSAK No. 233 "Earnings Per Share". Basic earnings or loss per share is calculated by dividing profit or loss attributable to ordinary shareholders of the parent entity, by the weighted average number of ordinary shares outstanding, during the period.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

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

Pengukuran nilai wajar

Beberapa aset dan liabilitas yang termasuk dalam laporan keuangan Grup memerlukan pengukuran, dan/atau pengungkapan pada nilai wajar.

Pengklasifikasian pos ke level 1, 2 dan 3 didasarkan pada level terendah dari input yang digunakan yang memiliki pengaruh signifikan pada pengukuran nilai wajar pos. Transfer pos antara level diakui pada saat periode tersebut terjadi. Grup telah menyusun prosedur untuk menentukan teknik penilaian dan input untuk pengukuran nilai wajar. Dalam mengestimasi nilai wajar aset atau liabilitas, Grup menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sejauh itu tersedia. Jika input Level 1 tidak tersedia, Grup melibatkan penilai yang memenuhi syarat untuk melakukan penilaian.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make assumptions and estimates that could affect the carrying amounts of certain assets and liabilities at the end of the reporting period. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors deemed relevant. Actual results may differ from these estimates.

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

Fair value measurement

Certain assets and liabilities included in the Group's financial statements require measurement, and/or disclosure at fair value.

The group works with external assessors to determine suitable assessment techniques and inputs for the model. The company reports the valuation findings to the Group's board of directors to explain the causes of fluctuations in the fair value of assets and liabilities. Information on the valuation techniques and inputs used in determining the fair value of assets and liabilities is disclosed in Note 37. Management believes that the valuation technique chosen and the assumptions used are appropriate in determining the fair value of these assets and liabilities.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Grup bekerja sama dengan penilai eksternal untuk menetapkan teknik penilaian yang sesuai dan input untuk model. Perusahaan melaporkan temuan penilaian kepada direksi Grup untuk menjelaskan penyebab fluktuasi nilai wajar aset dan liabilitas. Informasi tentang teknik penilaian dan input yang digunakan dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas diungkapkan dalam Catatan 37. Manajemen yakin bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan sudah tepat dalam penentuan nilai wajar aset dan liabilitas tersebut.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup sesuai dengan transaksi pasar terkini.

Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

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

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS *(Continued)*

The group works with external assessors to determine suitable assessment techniques and inputs for the model. The company reports the valuation findings to the Group's board of directors to explain the causes of fluctuations in the fair value of assets and liabilities. Information on the valuation techniques and inputs used in determining the fair value of assets and liabilities is disclosed in Note 37. Management believes that the valuation technique chosen and the assumptions used are appropriate in determining the fair value of these assets and liabilities.

The estimated net realizable value of inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The net realizable value of the completed inventories is determined based on market conditions and prices available at the reporting date and is determined by the Group in accordance with recent market transactions.

Net realizable value for inventories under construction is determined based on market prices at the reporting date for the same inventories completed, less the estimated costs of completion of construction and the estimated time value of money to the date of completion of the inventories.

Assess the recoverable amount of the non-financial asset

Provision for decline in market value and inventory obsolescence is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the physical condition of the inventories held, market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs incurred for sales. Provisions are re-evaluated and adjusted if there is additional information that affects the amount estimated.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN *(Lanjutan)*

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

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

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (Continued)

The recoverable amount of non-financial assets is based on estimates and assumptions specifically regarding the market prospects and cash flows associated with the assets. Estimates of future cash flows include estimates of future income. Any change in these assumptions could have a material effect on the measurement of the recoverable amount and could result in an adjustment to the provision for impairment already recorded.

Determine income tax

Significant judgment is exercised in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and calculations for which the final tax determination is uncertain during normal business activities. The Group recognizes a liability for corporate income tax based on estimates of whether there will be an additional corporate income tax.

4. KAS DAN BANK / *4. CASH AND BANKS*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Kas	427.082.334	781.911.842	***Cash***
Bank			***Bank***
PT Bank Tabungan Negara Tbk	6.907.240	6.925.616	*PT Bank Tabungan Negara Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	137.951	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	11.352.674	143.057.858	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT BPR Dana Nusantara	967.058	1.879.701.635	*PT BPR Dana Nusantara*
PT BPR Danamas Pratama	307.092	375.288.727	*PT BPR Danamas Pratama*
PT BPR KEPRI Batam	6.485.359	143.443	*PT BPR KEPRI Batam*
PT Bank Mandiri Tbk	1.344.129	1.344.129	*PT Bank Mandiri Tbk*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	27.170.920	10.130.920	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.546.796	1.596.796	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk*
PT BPR Syariah Vitka Central	10.853.618	4.287.369	*PT BPR Syariah Vitka Central*
PT BPR Satya Mitra Andalan Batam	94.564	90.234	*PT BPR Satya Mitra Andalan Batam*
PT Bank Negara Indonesia Tbk	195.873.463	195.356.703	*PT Bank Negara Indonesia Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	905.932	57.487.025	*PT Bank Rakyat Indonesia Tbk*

4. KAS DAN BANK *(Lanjutan)* / *4. CASH AND BANKS (Continued)*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	-	2.119.686	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk*
PT BPR Dananagoya	68.441.124	76.194.840	*PT BPR Dananagoya*
PT BPR Harapan Bunda	518.565	488.351	*PT BPR Harapan Bunda*
PERUMDA BPR Bintan	256.828	241.697	*PERUMDA BPR Bintan*
PT BPR Central Sejahtera	431.779	431.462	*PT BPR Central Sejahtera*
PT BPR Central Kepri	365.000	806.746	*PT BPR Central Kepri*
PT BPR Metropolitan Putra	1.255.277	1.255.277	*PT BPR Metropolitan Putra*
PT BPR Jombang PERSERODA	2.646.386	2.646.673	*PT BPR Jombang PERSERODA*
PT BPR Ciledug	3.523.218	3.498.830	*PT BPR Ciledug*
PT BPR Cipatujah Jabar	489.694	496.886	*PT BPR Cipatujah Jabar*
PT BPR Artha Prima	-	10.000	*PT BPR Artha Prima*
PT BPR Deltha Artha	427.977	55.907.462	*PT BPR Deltha Artha*
PT BPR Magga Jaya Utama	696.703	698.703	*PT BPR Magga Jaya Utama*
PT BPR Suksada	881.441	944.709	*PT BPR Suksada*
Subtotal	343.742.837	2.821.289.727	*Subtotal*
Deposito			***Deposito***
PT BPR Dana Nagoya	1.500.000.000	1.675.000.000	*PT BPR Dana Nagoya*
PT BPR Asia Sejahtera	428.700.000	428.700.000	*PT BPR Asia Sejahtera*
PT BPR Sukasada Palembang	428.700.000	428.700.000	*PT BPR Sukasada Palembang*
PT BPR Semesta Megadana	214.200.000	214.200.000	*PT BPR Semesta Megadana*
PT BPR Harapan Bunda Batam	214.200.000	214.200.000	*PT BPR Harapan Bunda Batam*
PT BPR Syariah Vitka Central	214.200.000	214.200.000	*PT BPR Syariah Vitka Central*
PT Asli Dana Mandiri	100.000.000	50.000.000	*PT Asli Dana Mandiri*
Subtotal	3.100.000.000	3.225.000.000	*Subtotal*
Total	**3.870.825.171**	**6.828.201.570**	***Total***

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, seluruh saldo kas dan bank dalam mata uang Rupiah, ditempatkan pada pihak ketiga.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, all cash and bank balances denominated in Rupiah were placed with third parties.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, deposito Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman bank jangka pendek (Catatan 20).

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's deposits are used as collateral for short-term bank loans (Note 20).

5. PIUTANG USAHA / *5. TRADE RECEIVABLES*

a. Piutang Usaha - Aset Lancar / *a. Trade Receivables – Current Asset*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak Ketiga			***Third Parties***
Winner Sweet Home	1.841.334.312	2.074.694.312	*Winner Sweet Home*
Winner Gosyen Park	406.217.204	503.410.704	*Winner Gosyen Park*
Winner Flower House	44.752.700	44.752.700	*Winner Flower House*
Total	**2.292.304.216**	**2.622.857.716**	***Total***

Rincian umur piutang usaha aset lancar adalah sebagai berikut:

The details of the aging of current assets trade receivables are as follows:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Belum jatuh tempo	1.704.974.216	1.950.834.016	*Not due yet*
Telah jatuh tempo:			*Due:*
1 - 30 hari	154.706.200	177.015.000	*1 - 30 days*
31 - 60 hari	91.992.500	105.257.900	*31 - 60 days*
> 60 hari	340.631.300	389.750.800	*> 60 days*
Total	**2.292.304.216**	**2.622.857.716**	***Total***

b. Piutang Usaha - Aset Tidak Lancar / *b. Trade Receivables – Non Current Assets*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak Ketiga			***Third Parties***
Winner Gosyen Park	65.494.337.420	59.963.154.446	*Winner Gosyen Park*
Winner Sweet Home	9.084.558.387	9.196.713.387	*Winner Sweet Home*
Winner Flower House	1.434.606.165	1.658.478.165	*Winner Flower House*
Total	**76.013.501.972**	**70.818.345.997**	***Total***

5. PIUTANG USAHA *(Lanjutan)*

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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

***5. TRADE RECEIVABLES** (Continued)*

Management believes that all of these trade receivables will be collectible in the future, so there is no need to provide an allowance for impairment losses on these trade receivables.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025 all trade receivables are denominated in Rupiah and are not used as collateral for loans.

6. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

6. ADVANCES

This account consists of:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Uang muka pembelian tanah			*Advance of land purchase*
Lahan Bogor	85.781.586.000	85.781.586.000	*Land area in Bogor*
Badan Pengusahan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam)	9.335.444.056	9.127.371.386	*Badan Pengusahan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam)*
Kontruksi	926.008.699	3.799.396.440	*Construction*
Operasional	2.677.887.505	770.736.370	*Operational*
Total	98.720.926.260	99.479.090.196	*Total*
Bagian aset lancar	3.603.896.204	4.570.132.810	*Current assets section*
Bagian aset tidak lancar	**95.117.030.056**	**94.908.957.386**	***Non current assets section***

Pada tanggal 28 Juli 2023, Perusahaan telah menandatangani PPJB No.1631, 1625, 1629 dan 1627 oleh Notaris Muhammad Chatul Kurniawan, S.H., R.Kn notaris di Bogor, untuk pembelian lahan Bogor seluas total 23.102 M2 (Catatan 33).

On July 28, 2023, the Company signed PPJB No. 1631, 1625, 1629 and 1627 by Notary Muhammad Chatul Kurniawan, S.H., R.Kn notary in Bogor, for the purchase of Bogor land with a total area of 23,102 M2 (Note 33).

Pada tanggal 24 Maret 2025, Perusahaan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 dan 33 yang dibuat dihadapan Muhamad Chatul Kurniawan S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, Perusahaan membeli tanah seluas 40.335M2 yang berlokasi di Jasinga, Bogor (Catatan 33).

On March 24, 2025, the Company signed a Sale and Purchase Agreement as notarized by Deed No. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 and 33 on March 24, 2025 made before Muhamad Chatul Kurniawan S.H., M.Kn., Notary in Bogor, the Company purchased land measuring 40,335M2 located in Jasinga, Bogor (Note 33).

6. UANG MUKA *(Lanjutan)*

Uang muka pembelian tanah kepada BP Batam berdasarkan surat persetujuan No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 dimana APS, entitas anak, memperoleh hak atas penggunaan lahan seluas 25.876 m^2 yang akan digunakan untuk pembangunan kawasan rumah hunian yang berlokasi di Batu Ampar, Kota Batam (Catatan 35).

Sertifikat kepemilikan tanah sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini masih dalam proses.

Lahan Bogor dijadikan jaminan atas pinjaman bank jangka pendek (Catatan 20).

Uang muka operasional merupakan uang muka komisi penjualan atas jasa penjualan rumah hunian yang dibayarkan pada saat pelanggan telah menandatangani kontrak penjualan unit rumah. Uang muka tersebut akan dibebankan pada saat penyerahan unit rumah.

6. *ADVANCES (Continued)*

Advance for purchase of land to BP Batam based on approval letter No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 where APS, a subsidiary, obtained the right to use a land area of 25,876 m^2 which will be used for the construction of a residential area located in Batu Ampar, Batam City (Note 35).

Up to the date of completion of these consolidated financial statements, the land ownership certificate is still in process.

Land in Bogor are used as collateral for short term bank loans (Note 20).

Operational advances represent sales commission advances for residential house sales services which are paid when the customer has signed a contract for the sale of a housing unit. The down payment will be charged when the housing unit is delivered.

7. PERSEDIAAN / *INVENTORIES*

Rincian persediaan real estat adalah sebagai berikut: / *Details of real estate inventories are as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Tanah dalam pengembangan	67.033.280.898	67.486.913.443	*Land under development*
Rumah dalam konstruksi	24.760.432.102	21.115.236.085	*House under development*
Rumah siap dijual	20.010.941.830	24.151.650.621	*House ready for sale*
Total	**111.804.654.830**	**112.753.800.149**	***Total***

7. PERSEDIAAN *(Lanjutan)* / *INVENTORIES (Continued)*

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut: / *Movements of land under development are as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	67.486.913.443	81.355.752.024	*Beginning balance*
Penambahan:			*Additional:*
Pengembangan tanah	3.400.066.938	2.381.168.288	*Land development*
Reklasifikasi ke :			*Reclassification to:*
Rumah hunian siap dijual	(3.853.699.483)	(16.250.006.869)	*House ready for sale*
Saldo Akhir	**67.033.280.898**	**67.486.913.443**	***Ending Balance***

Mutasi rumah dalam konstruksi adalah sebagai berikut: / *Movements of houses under construction are as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	21.115.236.085	20.226.317.807	*Beginning balance*
Penambahan:			*Additional:*
Pembangunan konstruksi	930.530.638	1.639.225.130	*Construction development*
Bunga pinjaman	6.219.388.119	10.956.089.872	*Loan interest*
Reklasifikasi ke :			*Reclassification to:*
Rumah hunian siap dijual	(3.504.722.740)	(11.706.396.724)	*House ready for sale*
Saldo Akhir	**24.760.432.102**	**21.115.236.085**	***Ending Balance***

Mutasi rumah siap dijual adalah sebagai berikut: / *Movements of houses ready for sale are as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	24.151.650.621	24.151.650.621	*Beginning balance*
Reklasifikasi dari:			*Reclassification from:*
Rumah hunian dalam konstruksi	3.853.699.483	16.250.006.869	*House under development*
Tanah dalam pengembangan	3.504.722.740	11.706.396.724	*Land under development*
Pengurangan ke beban pokok pendapatan	(11.499.131.013)	(27.956.403.593)	*Deduction to cost of revenue*
Saldo Akhir	**20.010.941.830**	**24.151.650.621**	***Ending Balance***

7. PERSEDIAAN *(Lanjutan)*

Proyek Winner Green Canyon terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 4.800 m^2 milik Perusahaan.

Proyek Gosyen Park terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 23.999 m^2 milik PT Gosyen Indo Asia, Entitas Anak.

Proyek Winner Sweet Home terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 29.589 m^2 milik PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas Anak.

Proyek Winner Flower House terdiri atas tanah dalam pengembangan, bangunan dalam penyelesaian dan rumah hunian siap jual yang berlokasi di Batam seluas 27.420 m^2 milik PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Persediaan tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya persediaan.

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 pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 persediaan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank sebagaimana dijelaskan dalam (Catatan 20 dan 21).

***7. INVENTORIES** (Continued)*

The Winner Green Canyon project consists of land under development, buildings under construction and ready-to-sell residential houses located in Batam with an area of 4,800 m^2 owned by the Company.

The Gosyen Park project consists of land under development, buildings under construction and ready-to-sell residential houses located in Batam with an area of 23,999 m^2 owned by PT Gosyen Indo Asia, a Subsidiary.

The Winner Sweet Home project consists of land under development, buildings under construction and residential houses ready for sale located in Batam with an area of 29,589 m^2 owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a Subsidiary.

The Winner Flower House project consists of land under development, buildings under construction and residential houses ready for sale located in Batam with an area of 27,420 m^2 owned by PT Putra Karya Gemilang, a Subsidiary.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, Inventories are not insured and management is evaluating the impact of risks and losses from non-insurance of the inventories.

Based on the review of the physical condition and net realizable value of the inventories at the end of year, management is of the opinion that the net inventories mentioned above can be fully realised, so that no allowance for decline in value of inventories is required as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, inventories are used as collateral for bank loans as described in (Notes 20 and 21).

8. PROPERTI INVESTASI / *8. INVESTMENT PROPERTY*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Tanah	96.918.200.000	96.918.200.000	*Land*
Bangunan dalam penyelesaian	92.053.996.503	89.774.900.563	*Building in progress*
Total	**188.972.196.503**	**186.693.100.563**	***Total***

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut: / *Investment property movements are as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	186.693.100.563	171.907.910.694	*Beginning balance*
Penambahan:			*Additional:*
Pengembangan bangunan dalam penyelesaian	2.279.095.940	14.785.189.869	*Development of building in progress*
Saldo Akhir	**188.972.196.503**	**186.693.100.563**	***Ending Balance***

Perusahaan dan Entitas Anak memiliki tanah sebagai properti investasi dengan rincian lokasi dan luas sebagai berikut:

The Company and Subsidiaries own land of investment properties with details of location and area as follows:

Perusahaan dan Entitas Anak/ ***The Company and Susidiaries***	**Lokasi/** ***Location***	**30 Juni 2026/** ***June 30, 2026***	**31 Desember 2025/** ***December 31, 2025***
Perseroan	Batam	1.603	1.603
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	1.130
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	Batam	4.821	4.821
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	6.670	6.670
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	2.032
Total		**16.256**	**16.256**

8. PROPERTI INVESTASI *(Lanjutan)*

Rincian atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

8. INVESTMENT PROPERTY *(Continued)*

Details of the land are as follows:

Perusahaan dan Entitas Anak/ *The Company and Susidiaries*	Lokasi/ *Location*	Luas Area (m2)/ *Luas Area (m2)*	Nilai Perolehan/ *Nilai Perolehan*	Nilai Wajar/ *Nilai Wajar*	Tahun perolehan/ *Tahun perolehan*
Perusahaan	Batam	1.603	10.136.500.000	10.136.500.000	2017
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	99.016.707.791	65.065.100.000	2019
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	Batam	4.821	35.743.188.712	35.057.900.000	2018
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	Batam	6.670	32.929.100.000	32.929.100.000	2017
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	11.146.700.000	11.146.700.000	2017
Total		**16.256**	**188.972.196.503**	**154.335.300.000**	

Properti investasi tanah dan bangunan akan diperuntukkan sebagai kawasan niaga untuk disewakan sebagai pembangunan hotel. (Catatan 34)

The land and building investment property will be use as a commercial area for lease as a hotel development. (Note 34)

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi tidak diasuransikan.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, investment properties are not insured.

GIA, WNI, Perusahaan, KBI dan PKG, Entitas Anak, telah menunjuk Jasa Penilai Independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Rija Husaeni & Rekan untuk penilaian dalam laporannya masing-masing No.00223/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023, 0226/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023,00222/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023, 00224/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023 dan 00225/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023 yang masing-masing pada tanggal 28 September 2023 untuk menilai properti investasi berupa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dengan total nilai wajar sebesar Rp154.335.300.000. Metode penilaian yang digunakan pendekatan pendapatan dan sesuai dengan peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, dan SPI Edisi VII-2018.

GIA, WNI, the Company, KBI and PKG, Subsidiaries, have appointed Independent Appraisal Services, namely the Public Appraiser Services Office ("KJPP") Rija Husaeni & Rekan for appraisal assessment in their respective reports No.00223/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023, 00226/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023, 00222/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023, 00224/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023 and 00225/2.0135-00/P1/12/00344/1/IX/2023, respectively, dated September 28, 2023 for appraisal of investment properties consist of land and buildings owned by the Group on December 31, 2023 with a total fair value of Rp154,335,300,000. The valuation method used is the income approach and in accordance with regulation No. VIII.C.4 concerning Guidelines for Appraisal and Presentation of Property Appraisal Reports in the Capital Market, and SPI Edition VII-2018.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, properti investasi dijaminkan dengan rincian sebagai berikut: (Catatan 20)

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, investment property is pledged as collateral with the following details: (Note 20)

Perusahaan dan Entitas Anak/ *The Company and Susidiaries*	Lokasi/ *Location*	Luas Area (m2)/ *Luas Area (m2)*	Pihak Pemberi Pinjaman/ *Lender*	Jatuh Tempo/ *Due Date*
Perusahaan	Batam	1.603	PT BPR Dananagoya	5 Mei 2027
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	Batam	1.130	PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	23 Mei 2027
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	Batam	2.032	PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	20 Oktober 2027

9. ASET TETAP / 9. *FIXED ASSETS*

Mutasi aset tetap adalah sebagai berikut: / *Movements of fixed assets are as follows:*

	Saldo 1 Januari 2026/ *Balance as of January 1, 2026*	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Deduction*	*Saldo 30 Juni 2026/ Balance as of June 30, 2026*	
Biaya Perolehan					***Acquisition Cost***
Tanah	5.700.000.000	-	-	5.700.000.000	*Land*
Bangunan	9.373.860.911	-	-	9.373.860.911	*Building*
Kendaraan	1.825.494.000	-	-	1.825.494.000	*Vehicle*
Inventaris kantor	990.194.110	132.500.000	-	1.122.694.110	*Office equipment*
Aset dalam penyelesaian					*Assets in progress*
Bangunan	10.207.388.526	-	-	10.207.388.526	*Building*
Total Biaya Perolehan	28.096.937.547	132.500.000	-	28.229.437.547	*Total Acquisition Cost*
Akumulasi Penyusutan					***Accumulated Depreciation***
Bangunan	3.353.900.879	359.346.523	-	3.713.247.402	*Building*
Kendaraan	1.044.700.875	49.313.250	-	1.094.014.125	*Vehicle*
Inventaris kantor	773.666.191	13.586.546	-	787.252.737	*Office equipment*
Total Akumulasi Penyusutan	5.172.267.945	422.246.319	-	5.594.514.264	*Total Accumulated Depreciation*
Nilai Buku Neto	**22.924.669.602**			**22.634.923.283**	***Net Book Value***

	Saldo 1 Januari 2025/ *Balance as of January 1, 2025*	Penambahan/ *Addition*	Pengurangan/ *Deduction*	*Saldo 31 Desember 2025/ Balance as of December 31, 2025*	
Biaya Perolehan					***Acquisition Cost***
Tanah	5.700.000.000	-	-	5.700.000.000	*Land*
Bangunan	9.373.860.911	-	-	9.373.860.911	*Building*
Kendaraan	2.618.328.900	789.012.000	1.581.846.900	1.825.494.000	*Vehicle*
Inventaris kantor	908.394.110	81.800.000	-	990.194.110	*Office equipment*
Aset dalam penyelesaian					*Assets in progress*
Bangunan	7.572.862.396	2.634.526.130	-	10.207.388.526	*Building*
Total Biaya Perolehan	26.173.446.317	3.505.338.130	1.581.846.900	28.096.937.547	*Total Acquisition Cost*
Akumulasi Penyusutan					***Accumulated Depreciation***
Bangunan	2.635.207.834	718.693.045	-	3.353.900.879	*Building*
Kendaraan	2.406.983.067	125.606.375	1.487.888.567	1.044.700.875	*Vehicle*
Inventaris kantor	753.324.351	20.341.840	-	773.666.191	*Office equipment*
Total Akumulasi Penyusutan	5.795.515.252	864.641.260	1.487.888.567	5.172.267.945	*Total Accumulated Depreciation*
Nilai Buku	**20.377.931.065**			**22.924.669.602**	***Net Book Value***

Seluruh aset tetap digunakan untuk operasional kantor. / *All fixed assets are used for office operations.*

9. ASET TETAP *(Lanjutan)*

Aset tetap bangunan telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat kerusakan, bencana alam, kebakaran dan resiko lainnya. Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 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 pertangguhan 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-resiko tersebut.

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp422.246.318 dan Rp864.641.260 dibebankan pada beban umum dan administrasi (Catatan 27).

Aset dalam penyelesaian merupakan renovasi gedung kantor dengan prosentase penyelesaian sebesar 95,63% dan 92,42% pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada kerugian penurunan nilai yang harus diakui atas aset tetap tersebut.

Aset tetap bangunan Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman bank (Catatan 20).

***9. FIXED ASSETS** (Continued)*

Fixed assets of the building are insured against the risk of loss due to damage, natural disasters, fire and other risks. As of June 30, 2026 and December 31, 2025 the fixed assets are insured with PT Asuransi Bangun Askrida with a coverage amount of Rp2,095,000,000 and nil, respectively, and vehicle assets with a deferred value of Rp4,137,750,000 and Rp4,137,750,000 respectively. Management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses arising from these risks.

Total depreciation for the years ended June 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp422,246,318 and Rp864,641,260 was charged to general and administrative expenses (Note 27).

Assets in progress represent office building renovations with completion percentages of 95,63% and 92,42% as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

Based on management's assessment, no impairment loss should be recognized for the fixed assets.

The Company's fixed assets are used as collateral for bank loans (Note 20).

10. *GOODWILL*

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Gosyen Indo Asia	802.089.594	802.089.594	*PT Gosyen Indo Asia*
PT Angkasa Pura Sanjaya	347.891.506	347.891.506	*PT Angkasa Pura Sanjaya*
Total	**1.149.981.100**	**1.149.981.100**	***Total***

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai *goodwill*.

10. *GOODWILL*

This account consists of:

Management believes that there is no indication of impairment for goodwill.

11. PERPAJAKAN / *TAXATION*

a. Utang pajak / *a. Tax payable*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pajak Penghasilan			***Income Tax***
Pajak penghasilan pasal 21	370.362.589	360.344.570	*Income tax article 21*
Pajak penghasilan pasal 23	217.185	217.185	*Income tax article 23*
Pajak penghasilan pasal 29	165.047.235	238.409.597	*Income tax article 29*
Pajak penghasilan final	4.045.279.982	3.486.390.978	*Final income tax*
Total	**4.580.906.991**	**4.085.362.330**	***Total***

b. Aset pajak tangguhan / *b. Deferred tax assets*

	Saldo 1 Januari 2026/ *Balance as of January 1, 2026*	Dikreditkan ke Laba Rugi/ *Credited to Profit and Loss*	Dibebankan ke penghasilan Komprehensif Lain/ *Charged to Other Comprehensive Income*	Saldo *30 Juni 2026/ Balance as of June 30, 2026*	
Perusahaan					***Company***
Liabilitas imbalan pascakerja	**156.461.451**	**11.615.728**	**-**	**168.077.179**	*Employee benefits liabilities*

	Saldo 1 Januari 2025/ *Balance as of January 1, 2025*	Dikreditkan ke Laba Rugi/ *Credited to Profit and Loss*	Dibebankan ke penghasilan Komprehensif Lain/ *Charged to Other Comprehensive Income*	Saldo 31 Desember 2025/ *Balance as of December 31, 2025*	
Perusahaan					***Company***
Liabilitas imbalan pascakerja	**130.710.954**	**23.231.460**	**2.519.037**	**156.461.451**	*Employee benefits liabilities*

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat direalisasi pada periode mendatang.

Management believes that the deferred tax assets can be realized in future periods.

11. PERPAJAKAN *(Lanjutan)*

***11. TAXATION** (Continue)*

c. Beban pajak penghasilan

c. Income tax expense

Pajak penghasilan final terdiri atas:

Final income tax consists of:

	2026 ***(6 Bulan/6 Month)***	**2025** ***(6 Bulan/6 Month)***	
Penjualan Rumah hunian Entitas Anak	14.725.638.070	23.216.289.500	*Sales of residential house The Subsidiaries*
Beban Pajak Final (2,5%)	**570.918.072**	**580.407.238**	***Final Tax Expenses (2,5%)***

d. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak dan taksiran penghasilan kena pajak:

d. Reconciliation between profit before tax and estimated taxable income:

	2026 ***(6 Bulan/6 Month)***	***2025*** ***(6 Bulan/6 Month)***	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan	7.003.149.012	3.263.845.822	*Profit before final tax and income tax*
Dikurangi laba entitas anak sebelum pajak penghasilan	303.820.084	147.582.322	*Less income before income tax of subsidiaries*
Laba sebelum pajak Perusahaan	6.699.328.928	3.116.263.500	*Profit before tax of the Company*
Dikurangi laba Perusahaan atas penghasilan yang dikenakan pajak final	191.030.702	-	*Less the Company's profit on income subject to final tax*
Laba sebelum pajak atas penghasilan non final Perusahaan	6.508.298.226	3.116.263.500	*Profit before tax on the Company's non-final income*
Beda temporer			***Temporary difference***
Imbalan kerja	52.798.768	22.176.812	*Employee benefit*
Beda permanen			***Beda permanen***
Entertainment	58.565.995	25.786.550	*Entertainment*
Jasa giro bank	(22.716.284)	(550.135.821)	*Bank interest income*
Lain-lain	(6.596.946.705)	(2.417.386.495)	*Others*
Taksiran penghasilan kena pajak	**-**	**196.704.545**	***Estimated taxable income***

Taksiran laba kena pajak hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan Perusahaan.

The estimated taxable profit resulting from the above reconciliation forms the basis for filling out the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

12. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA / *12. OTHER NON CURRENT RECEIVABLES*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak Ketiga			***Third Parties***
Karyawan	**804.412.425**	**748.495.549**	*Employee*

Piutang pinjaman karyawan yang pengembaliannya dipotong dari gaji bulanan.

Employee loan receivables whose repayment is deducted from the monthly salary.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain tersebut akan tertagih dimasa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut.

Management believes that all of these other receivables will be collectible in the future, so there is no need to provide an allowance for impairment losses on these receivables.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 seluruh piutang lain-lain dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025 all other receivables are denominated in Rupiah and are not used as collateral for debts.

13. ASET LANCAR LAIN / *13. OTHER CURRENT ASSETS*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Aset Kerjasama Operasi	**3.085.842.852**	**2.589.487.317**	*Asset from Joint Operation*

Aset Kerjasama operasi merupakan biaya pembangunan atas kerjasama pengembangan property yang berlokasi di Kabupaten Bogor (Catatan36).

Joint operating assets represent construction costs for property development cooperation located in Bogor Regency (Note 36).

14. UTANG USAHA / *14. TRADE PAYABLES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak Ketiga			***Third Parties***
PT Kaliban Bangun Prakarsa	27.446.662	32.446.662	*PT Kaliban Bangun Prakarsa*
PT Lematang Jaya	77.650.000	45.650.000	*PT Lematang Jaya*
PT Sempurna Mandiri Sukses	25.658.810	25.658.810	*PT Sempurna Mandiri Sukses*
PT Interlock Karya Berjaya	3.560.988	3.560.988	*PT Interlock Karya Berjaya*
CV Tanjung Emas Indah	10.750.000	10.750.000	*CV Tanjung Emas Indah*
PT Laksana Pelungut Mandiri	17.096.153	24.792.153	*PT Laksana Pelungut Mandiri*
PT Herafika	-	31.450.820	*PT Herafika*
Lain-lain (dibawah Rp20.000.000)	173.745.401	140.708.966	*Others (below Rp20,000,000)*
Total	**335.908.014**	**315.018.399**	***Total***

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

The Group's trade payables represent liabilities for land development and housing construction activities.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 seluruh saldo utang usaha diperoleh dari pihak ketiga, dalam mata uang Rupiah dan tidak dijaminkan.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, all trade payables were obtained from third parties, denominated in Rupiah and not pledged as collateral.

15. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR / *15. ACCRUED EXPENSE*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Gaji dan tunjangan	**296.128.404**	**696.948.776**	*Salary and wages*

16. UANG MUKA PENJUALAN / *16. ADVANCE FROM CUSTOMERS*

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 pendapatan diterima dimuka grup merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan atas penjualan bangunan atas proyek berikut ini:

As of June 30, 2026 and December 31, 2025 the group's advance from costumers for the sale of buildings for the following projects:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Winner Flower House	1.034.502.090	1.236.459.588	*Winner Flower House*
Winner Green Canyon	432.673.334	696.351.334	*Winner Green Canyon*
Winner Sweet Home	3.609.833.434	3.542.613.805	*Winner Sweet Home*
Winner Mangrove	5.565.372.524	5.954.017.577	*Winner Mangrove*
Total	**10.642.381.382**	**11.429.442.304**	***Total***

17. UTANG LANCAR LAINNYA / *17. OTHER NON CURRENT PAYABLES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Pihak Ketiga			***Third Parties***
Titipan konsumen	4.880.903.105	4.204.746.021	*Booking fee*
PT Karya Amalia Sejahtera	1.168.758.103	1.222.217.857	*PT Karya Amalia Sejahtera*
Total	**6.049.661.208**	**5.426.963.878**	***Total***

Utang lancar lainnya terdiri atas titipan uang dari konsumen untuk tanda jadi pesanan unit rumah.

Other current liabilities consist of booking fee from consumers to sign off on residential house unit orders

18. UTANG PIHAK BERELASI / *18. DUE TO RELATED PARTIES*

Saldo utang pihak berelasi pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The balances due to related parties as of June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Entitas anak			***Subsidiaries***
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.200.800.000	3.200.800.000	*PT Pemenang Nusantara Internasional*
Victor	1.600.400.000	1.600.400.000	*Victor*
Christian	1.886.575.978	1.886.575.978	*Christian*
Total	**6.687.775.978**	**6.687.775.978**	***Total***

Utang pihak berelasi pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 merupakan pinjaman dari pemegang saham APS, Entitas Anak, yang digunakan untuk operasional dan tidak dikenakan bunga serta dapat ditagih sewaktu-waktu.

Due to related parties as of June 30, 2026 and December 31, 2025 represent loans from shareholders of APS, a Subsidiary, which are used for operations and do not bear interest and can be collected at any time.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK / *19. SHORT TERM BANK LOANS*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	5.000.000.000	5.000.000.000	*PT Bank Rakyat Indonesia Tbk*
PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya	5.000.000.000	5.000.000.000	*PT Bank Perkreditan Rakyat Dana Nagoya*
PT BPR Asia Sejahtera	1.428.700.000	1.428.700.000	*PT BPR Asia Sejahtera*
PT BPR Sukasada	1.428.700.000	1.428.700.000	*PT BPR Sukasada*
PT BPR Syariah Vitka Central	714.200.000	714.200.000	*PT BPR Syariah Vitka Central*
PT BPR Semesta Megadana	714.200.000	714.200.000	*PT BPR Semesta Megadana*
PT BPR Harapan Bunda Batam	714.200.000	714.200.000	*PT BPR Harapan Bunda Batam*
Total	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**	***Total***

Rekonsiliasi saldo awal dan saldo akhir dari pinjaman bank jangka pendek adalah sebagai berikut: / *The reconciliation of opening and ending balances for short-term bank loans is as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	15.000.000.000	50.775.500.000	*Beginning balance*
Penerimaan	-	10.000.000.000	*Receipt*
Pembayaran	-	(10.315.000.000)	*Payment*
Reklasifikasi ke jangka panjang	-	(35.460.500.000)	*Reclassification to long term*
Saldo Akhir	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**	***Ending Balance***

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Batam dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam / ***PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Batam dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam***

Perusahaan / *Company*

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 1 / *Syndicated Credit Loan Facility 1*

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 10 tanggal 05 Juli 2017 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp15.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

Based on Syndicated Credit Agreement No. 10 dated July 5, 2017 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp15,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp11.250.000.000;
- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp11,250,000,000;*

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (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 XXV) No.2024/VI/317/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 16 Mei 2024, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp11.835.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp8.876.250.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.775.250.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.183.500.000.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak (Catatan 8).

Fasilitas pinjaman diperpanjang dengan jangka waktu 1 tahun hingga 3 Juli 2025 dengan tingkat bunga 11,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun (Catatan 21).

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 2

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 5 tanggal 01 February 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp2.500.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp1,500,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 13.75% per year.

The agreement has been amended several times with the last amendment Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XXV) No.2024/VI/317/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI dated May 16, 2024, the total syndicated bank loan ceiling is RP11,835,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp8,876,250,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp1,775,250,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp1,183,500,000.*

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary (Note 8).

The loan facility is extended for a period of 1 year until July 3, 2025 with an interest rate of 11.25% per annum.

The loan facility was changed to a long term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum (Note 21).

Syndicated Credit Loan Facility 2

Based on Syndicated Credit Agreement No. 5 dated February 1, 2019 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp2,500,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.875.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp375.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp250.000.000.

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 dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak (Catatan 8).

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XXIV) No.2025/III/165/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI tanggal 21 Maret 2025, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp1.600.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.245.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp249.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp166.000.000.

Fasilitas pinjaman dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun (Catatan 21).

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 3

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 17 tanggal 07 April 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp2.900.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp1,875,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp375.000.000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp250,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 14,25% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary (Note 8).

The agreement has been amended several times with the last amendment based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XXIV) No.2025/III/165/SPK/ LEG/BANK-SYNDICATION dated March 21, 2025, the total syndicated bank loan ceiling is RP1,600,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp1,245,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp249,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp166,000,000.*

The loan facility was changed to a long term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum (Note 21).

Syndicated Credit Loan Facility 3

Based on Syndicated Credit Agreement No. 17 dated April 7, 2021 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp2,900,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.175.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp435.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp290.000.000.

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 dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak dan persediaan tanah yang dimiliki PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak (Catatan 8).

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XXI) No.2024/III/169/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI tanggal 22 Maret 2024, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp2.900.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.175.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp435.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp290.000.000.

Fasilitas pinjaman diperpanjang dengan jangka waktu 1 tahun hingga 7 April 2025 dengan tingkat bunga 11,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun (Catatan 21).

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp2,175,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp435,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp290,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 14,25% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary and inventory of land owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a subsidiary (Note 8).

The agreement has been amended several times with the last amendment Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XXI) No.2024/III/169/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI dated March 22, 2024, the total syndicated bank loan ceiling is Rp2,900,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp2,175,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp435,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp290,000,000.*

The loan facility is extended for a period of 1 year until April 7, 2025 with an interest rate of 11.25% per annum.

The loan facility was changed to a long term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum (Note 21).

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 4

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No. 15 tanggal 08 April 2021 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp13.250.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp9.937.500.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.987.500.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.325.000.000.

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 dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki Perusahaan pada proyek Winner Mangrove Millenium (Catatan 8).

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XII) No.2025/III/166/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI tanggal 21 Maret 2025, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp2.900.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.175.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp435.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp290.000.000.

Fasilitas pinjaman dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun.

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

Syndicated Credit Loan Facility 4

Based on Syndicated Credit Agreement No. 15 dated April 8, 2021 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp13,250,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp9,937,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1,987,500,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp1,325,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 14,25% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by Company in Winner Mangrove Millenium Project (Note 8).

The agreement has been amended several times with the last amendment based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XII) No.2025/III/166/SPK/ LEG/BANK-SYNDICATION dated March 21, 2025, the total syndicated bank loan ceiling is RP2,900,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp2,175,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp435,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp290,000,000.*

The loan facility was changed to a long term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Entitas Anak

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 1

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No.148 tanggal 28 Mei 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp10.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp7.500.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.000.000.000.

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 dengan persediaan tanah yang dimiliki PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak (Catatan 8).

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XXXV) No.2024/V/254/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 13 Mei 2024, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp2.115.500.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.586.625.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp317.325.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp211.550.000.

Fasilitas pinjaman dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun.

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Subsidiary

Syndicated Credit Loan Facility 1

Based on Syndicated Credit Agreement No.148 dated May 28, 2019 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp10,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp7,500,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1,500,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 14,25% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land owned by PT Putra Karya Gemilang, Subsidiary (Note 8).

The agreement has been amended several times with the last amendment Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XXXV) No.2024/V/254/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI dated May 13, 2024, the total syndicated bank loan ceiling is RP2,115,500,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp1,586,625,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp317,325,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp211,550,000.*

The loan facility was changed to a long term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 2

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No.111 tanggal 20 Desember 2019 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp3.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.250.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp450.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp300.000.000.

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 dengan persediaan tanah yang dimiliki PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak (Catatan 8).

Berdasarkan Addendum IV Perjanjian Kredit Sindikasi No.34 tanggal 15 Mei 2023 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka Panjang (Catatan 21).

PT BPR 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).

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

Syndicated Credit Loan Facility 2

Based on Syndicated Credit Agreement No.111 dated December 20, 2019 from Soehendro Gautama, S.H., M.Hum, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp3,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp2,250,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp450,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp300,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 14,25% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land owned by PT Putra Karya Gemilang, Subsidiary (Note 8).

Based on Addendum IV of Syndicated Credit Agreement No. 34 dated May 15, 2023 from Notary Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notary of Batam City, the loan facility which was previously short-term was changed to long-term (Note 21).

PT BPR Dana Nagoya

Company

Based on Deed of Credit Agreement No. 283 dated 07 July 2021 from Notary Devi Ananji S.H., M.Hum, Notary City of Batam, type of working capital credit facility with a loan amount of Rp2,000,000,000 Loan facility for working capital loans with a term of 1 year and an interest rate of 15 % per year.

The above loan facilities are collateralized together with the Land Inventory in the Winner Green Canyon Project owned by the Company (Note 8).

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

Fasilitas pinjaman diperpanjang dengan jangka waktu 1 tahun hingga 2 Juli 2025 dengan tingkat bunga 15% per tahun.

Fasilitas pinjaman dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 8,25% per tahun (Catatan 21).

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Central Kepri, PT BPR Central Sejahtera, PERUMDA BPR Bintan dan PT BPR Harapan Bunda Batam

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No.5 tanggal 5 Mei 2023 dari Notaris Devi Ananji, S.H., M.Kn, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp6.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank 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 untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 13,5% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak dan persediaan tanah yang dimiliki Perusahaan pada proyek Winner Green Canyon (Catatan 8).

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Sindikasi No.011/SPPKS/KP/V/2024 tanggal 2 Mei 2024 fasilitas pinjaman diperpanjang dengan jangka waktu 1 tahun hingga 2 Mei 2025 dengan tingkat bunga 13,5% per tahun.

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

The loan facility is extended for a period of 1 year until July 2, 2025 with an interest rate of 15% per annum.

The loan facility was changed to a long term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 8,25% per annum (Note 21).

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Central Kepri, PT BPR Central Sejahtera, PERUMDA BPR Bintan dan PT BPR Harapan Bunda Batam

Company

Based on Syndicated Credit Agreement No.5 dated May 5, 2023 from Devi Ananji, S.H., M.Kn, Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp6,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:
- *PT BPR Dana Nagoya (lead bank) with a facility of Rp2,000,000,000;*
- *PT BPR Central Kepri (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1,500,000,000;*
- *PT BPR Central Sejahtera (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*
- *PERUMDA BPR Bintan (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*
- *PT BPR Harapan Bunda Batam (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 13,5% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a subsidiary and inventory of land owned by Company in Winner Green Canyon project (Note 8).

Based on the Syndicated Credit Approval Notification Letter No.011/SPPKS/KP/V/2024 dated May 2, 2024 the loan facility is extended for a period of 1 year until May 2, 2025 with an interest rate of 13.5% per annum.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Sindikasi No.043/SPPKS/DN/KP/V/2025 tanggal 2 Mei 2025, fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang (Catatan 21).

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Artha Prima Perkasa, PT BPR Cipatujuah 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 dan PT BPR Metropolitan Putra

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi No.170 tanggal 16 Agustus 2023 dari Notaris Anly Cenggana, S.H., Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp10.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nagoya (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000;
- PT BPR Artha Prima Perkasa (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.000.000.000;
- PT BPR Cipatujuah Jawa Barat Perseroda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.500.000.000.
- PT BPR Ceper (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.000.000.000.
- PT BPR Magga Jaya Utama (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.000.000.000.
- PT BPR Delta Artha (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000.
- PT BPR Jombang Perseroda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000.
- PT BPR Depo Mitra Mandiri (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000.
- PT BPR Rama Ganda (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000.
- PT BPR Ciledug Dhana Semesta (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000.
- PT BPR Metropolitan Putra (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp500.000.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 13,5% per tahun.

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

Based on the Syndicated Credit Approval Notification Letter No. 043/SPPKS/DN/KP/V/2025 dated May 2, 2025, the loan facility which was previously short-term was changed to long-term (Note 21).

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Artha Prima Perkasa, PT BPR Cipatujuah 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 dan PT BPR Metropolitan Putra

Company

Based on Syndicated Credit Agreement No.170 dated August 16, 2023 from Any Cenggana, S.H., Notary in Batam City, The company obtained a loan facility in amount of Rp10,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- *PT BPR Dana Nagoya (lead bank) with a facility of Rp1,500,000,000;*
- *PT BPR Artha Prima Perkasa (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp2,000,000,000;*
- *PT BPR Cipatujuah Jawa Barat Perseroda (member bank) with a facility of Rp1,500,000,000.*
- *PT BPR Ceper (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*
- *PT BPR Magga Jaya Utama (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*
- *PT BPR Delta Artha (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*
- *PT BPR Jombang Perseroda (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*
- *PT BPR Depo Mitra Mandiri (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*
- *PT BPR Rama Ganda (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*
- *PT BPR Ciledug Dhana Semesta (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*
- *PT BPR Metropolitan Putra (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 13,5% per year.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Wijaya Nusantara International, Entitas anak (Catatan 9).

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Sindikasi No.001/SPPKS/KP/II/2025 tanggal 11 Februari 2025 fasilitas pinjaman diperpanjang dengan jangka waktu 3 bulan hingga 16 Mei 2025 dengan tingkat bunga 13,5% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas telah dilunasi pada tanggal 16 Mei 2025.

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.176 tanggal 20 Oktober 2023 dari Notaris Anly Cenggana S.H., Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja sebesar Rp5.000.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun dengan tingkat bunga 11,5% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Russiana (Komisaris Perusahaan) dan persediaan tanah yang dimiliki oleh PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak (Catatan 8).

Berdasarkan Akta Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit No.366 tanggal 30 Desember 2024 dari Notaris Anly Cenggana S.H., Notaris Kota Batam, fasilitas pinjaman diperpanjang dengan jangka waktu 1 tahun hingga 20 Oktober 2025 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun.

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

The above loan facilities are collateralized with the land and buildings owned by PT Wijaya Nusantara International, a subsidiary (Note 9).

Based on the Syndicated Credit Approval Notification Letter No.001/SPPKS/KP/II/2025 dated 11 February 2025, the loan facility was extended for a period of 3 months until 16 May 2025 with an interest rate of 13.5% per annum.

The above loan facility was paid off on May 16, 2025.

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk

Company

Based on Deed of Credit Agreement No.176 dated October 20, 2023 from Notary Anly Cenggana S.H., Batam City Notary, Company obtained a Working Capital Loan Facility in amount of Rp5,000,000,000 with a term of 1 year and an interest rate of 11,5% per year.

The above loan facilities are collateralized with by land and buildings owned by Russiana (Company Commissioner) and inventory of land owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a Subsidiary (Note 8)

Based on the Deed of Addendum to the Extension of the Credit Agreement No. 366 dated December 30, 2024 from Notary Anly Cenggana S.H., Notary of Batam City, the loan facility was extended for a period of 1 year until October 20, 2025 with an interest rate of 11.75% per year.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PENDEK *(Lanjutan)*

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Asia Sejahtera, PT BPR Sukasada, PT BPR Harapan Bunda Batam, PT BPR Semesta Megadana, PT BPRS Vitka Central

Perusahaan

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit Sindikasi No.134/SPPKS/DN/KPIX/2025 tanggal 25 September 2025, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar Rp10.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nagoya (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp5.000.000.000;
- PT BPR Asia Sejahtera (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.428.700.000;
- PT BPR Sukasada (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp 1.428.700.000;
- PT BPR Harapan Bunda Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp714.200.000;
- PT BPR Semesta Megadana (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp714.200.000;
- PT BPRS Vitka Central Ceper (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp714.200.000.

Fasilitas pinjaman untuk tujuan Kredit Modal Kerja dengan jangka waktu 1 tahun dan dapat diperpanjang. dengan tingkat bunga 13,5% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan tanah yang dimiliki Perusahaan yang berlokasi di Bogor (Catatan 7) dan deposito Perusahaan senilai Rp3.000.000.000 (Catatan 4).

19. SHORT TERM BANK LOANS *(Continued)*

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Asia Sejahtera, PT BPR Sukasada, PT BPR Harapan Bunda Batam, PT BPR Semesta Megadana, PT BPRS Vitka Central

Company

Based on Syndicated Credit Agreement No.134/SPPKS/DN/KPIX/2025 dated September 25, 2025, The company obtained a loan facility in amount of Rp10,000,000,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- *PT BPR Dana Nagoya (lead bank) with a facility of Rp5,000,000,000;*
- *PT BPR Asia Sejahtera (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1,428,700,000;*
- *PT BPR Sukasada (member bank) with a facility of Rp1,428,700,000.*
- *PT BPR Harapan Bunda Batam (member bank) with a facility of Rp714,200,000.*
- *PT BPR Semesta Megadana (member bank) with a facility of Rp714,200,000.*
- *PT BPRS Vitka Central (member bank) with a facility of Rp714,200,000.*

Loan facility for the purpose of Working Capital Loans with a term of 1 year and can be extended. with an interest rate of 13,5% per year.

The above loan facility is secured by land owned by the Company located in Bogor (Note 7) and the Company's deposit amounting to Rp3,000,000,000 (Note 4).

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG / *20. LONG TERM BANK LOANS*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	31.837.241.696	34.362.241.696	*PT Bank Rakyat Indonesia Tbk*
PT BPR Dana Nusantara	20.159.914.414	20.260.663.280	*PT BPR Dana Nusantara*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	4.515.000.000	4.615.000.000	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk*
PT BPR Syariah Vitka Central	1.350.461.553	755.333.339	*PT BPR Syariah Vitka Central*
PT BPR Satya Mitra Andalan	1.340.046.268	1.406.576.063	*PT BPR Satya Mitra Andalan*
PT BPR Danamas Simpan Pinjam	4.084.349.543	4.100.884.719	*PT BPR Danamas Simpan Pinjam*
PT BPR Kepri Bintan	2.697.417.430	2.708.370.894	*PT BPR Kepri Bintan*
PT BPR Dana Nagoya	3.499.273.699	3.705.616.091	*PT BPR Dana Nagoya*
PT BPR Central Kepri	1.456.721.369	1.456.721.369	*PT BPR Central Kepri*
PT BPRS Syarikat Madani	-	1.133.000.000	*PT BPRS Syarikat Madani*
PT BPR Central Sejahtera	971.147.414	971.147.414	*PT BPR Central Sejahtera*
Perumda BPR Bintan	971.147.414	971.147.414	*Perumda BPR Bintan*
PT BPR Harapan Bunda Batam	485.573.763	485.573.763	*PT BPR Harapan Bunda Batam*
Subtotal	73.368.294.563	76.932.276.042	*Subtotal*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	8.254.162.744	8.115.217.378	*Less current maturity portion*
Liabilitas Jangka Panjang	**65.114.131.819**	**68.817.058.664**	***Long Term Liabilities***

Mutasi pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut: / *The Movements of long-term bank loans is as follows:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Saldo awal	76.932.276.042	25.927.124.769	*Beginning balance*
Penerimaan	1.601.666.667	30.000.000.000	*Receipt*
Pembayaran	(5.165.648.146)	(14.455.348.727)	*Payment*
Reklasifikasi dari jangka pendek	-	35.460.500.000	*Reclassification from short term*
Saldo Akhir	**73.368.294.563**	**76.932.276.042**	***Ending Balance***

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)

Perusahaan

Fasilitas Kredit Investasi 1

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.335 tanggal 24 Juni 2024 dari Anly Cenggana S.H., Notaris Kota Batam, jenis fasilitas kredit yang diberikan adalah Kredit Investasi dengan nilai pinjaman sebesar Rp18.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan pembangunan Gedung Kantor Perusahaan dengan jangka waktu 72 bulan atau 6 tahun dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BRI.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan aset tetap bangunan yang dimiliki Perusahaan (Catatan 10) yang berlokasi di Jalan Raden Patah Kota Batam.

Fasilitas Kredit Investasi 2

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.296 tanggal 23 Mei 2025 dari Anly Cenggana S.H., Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan Kredit Investasi dengan nilai plafond pinjaman sebesar Rp28.000.000.000. Fasilitas pinjaman untuk tujuan pembangunan property investasi milik PT WNI, entitas anak dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan BRI.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan aset property investasi milik PT Wijaya Nusantara Internasional, entitas anak (Catatan 9) yang berlokasi di Lubuk Baja, Kota Batam.

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)

Company

Investment Credit Facility 1

Based on the Deed of Credit Agreement No.335 dated June 24, 2024 from Anly Cenggana S.H., Notary of Batam City, the type of credit facility provided is Investment Credit with a loan value of Rp18,000,000,000. The loan facility is for the purpose of building a Company Office Building with a term of 72 months or 6 years with an interest rate of 11.75% per year and may change at any time in accordance with BRI provisions.

The above loan facility is secured by the Company's fixed assets in the form of buildings (Note 10) located on Jalan Raden Patah, Batam City.

Investment Credit Facility 2

Based on Deed of Credit Agreement No.296 dated May 23, 2025 from Anly Cenggana S.H., Notary in Batam City, the Company obtained an Investment Credit with a loan ceiling of Rp28,000,000,000. The loan facility is for the purpose of developing investment property owned by PT WNI, a subsidiary, with a term of 120 months or 10 years with an interest rate of 11.75% per annum and is subject to change at any time in accordance with BRI regulations.

The above loan facility is secured by investment property assets owned by PT Wijaya Nusantara Internasional, a subsidiary (Note 9) located in Lubuk Baja, Batam City.

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

PT BPR Syariah Vitka Central

Perusahaan

Berdasarkan Akta Pembiayaan Multijasa Ijarah No.1475 tanggal 22 Juli 2024 dari Devi Ananji S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas dengan nilai pinjaman sebesar Rp2.200.000.000. Tujuan pinjaman adalah untuk pelunasan utang dengan jangka waktu 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga setara 10% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 8).

PT BPR Satya Mitra Andalan

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.107 tanggal 22 Agustus 2024 dari Mardiah Rasyid S.H., M.Kn., Notaris Kota Batam, Perseroan sebelumnya memiliki fasilitas pinjaman jangka pendek dirubah menjadi pinjaman jangka panjang sebesar Rp1.580.000.000 dengan jangka waktu 96 bulan atau 8 tahun dengan tingkat bunga 7,5% per tahun (Tahun ke 1) 8,5% per tahun (Tahun ke 2–5) 9,5% per tahun (Tahun ke 6-8).

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan Persediaan tanah di Proyek Winner Green Canyon yang dimiliki Perusahaan (Catatan 8).

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Batam dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

Perusahaan

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 1

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XXVII) No. 2025/VI/334/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 20 Juni 2025, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp11.620.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

PT BPR Syariah Vitka Central

Company

Based on the Deed of Multi-Service Ijarah Financing No. 1475 dated July 22, 2024 from Devi Ananji S.H., M.Kn., Notary of Batam City, the Company obtained a facility with a loan value of Rp2,200,000,000. The purpose of the loan is to pay off debts with a term of 120 months or 10 years with an interest rate equivalent to 10% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Land Inventory in the Winner Green Canyon Project owned by the Company (Note 8).

PT BPR Satya Mitra Andalan

Company

Based on Deed of Credit Agreement No. 107 dated 22 August 2024 from Mardiah Rasyid S.H., M.Kn., Notary of Batam City, the Company previously had a short-term loan facility changed to a long-term loan of Rp1,580,000,000 with a term of 96 months or 8 years with an interest rate of 7.5% per year (Year 1) 8.5% per year (Years 2-5) 9.5% per year (Years 6-8).

The above loan facilities are collateralized with the Land Inventory in the Winner Green Canyon Project owned by the Company (Note 8).

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Batam and PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Syndicated Bank)

Company

Syndicated Credit Loan Facility 1

Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XXVII) No. 2025/VI/334/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI dated June 20, 2025, the total syndicated bank loan ceiling is RP11,620,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp8.715.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.743.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.662.000.000.

Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak (Catatan 8).

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 2

Berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XXIV) No.2025/III/165/SPK/LEG/BANK-SINDIKASI tanggal 21 Maret 2025, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp1.600.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.245.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp249.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp166.000.000.

Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak (Catatan 8).

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp8,715,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp1,743,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp1,662,000,000.*

The loan facility, which was previously short-term, was changed to long-term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary (Note 8).

Syndicated Credit Loan Facility 2

Based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XXIV) No.2025/III/165/SPK/LEG/BANK-SYNDICATION dated March 21, 2025, the total syndicated bank loan ceiling is RP1,600,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp1,245,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp249,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp166,000,000.*

The loan facility, which was previously short-term, was changed to long-term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary (Note 8).

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 3

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XI) No.2025/IX/536/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI tanggal 25 September 2025, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp9.795.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp7.346.250.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.469.250.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp979.500.000.

Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki Perseroan dan PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak (Catatan 8).

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 4

Perjanjian telah beberapa kali diubah dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit Sindikasi (addendum XII) No.2025/III/166/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI tanggal 21 Maret 2025, jumlah plafond pinjaman bank sindikasi sebesar Rp2.900.000.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp2.175.000.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp435.000.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp290.000.000.

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

Syndicated Credit Loan Facility 3

The agreement has been amended several times with the last amendment based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XI) No.2025/IX/536/SPK/LEG/ BANK-SINDIKASI tanggal September 25, 2025, the total syndicated bank loan ceiling is Rp9,795,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp7,346,250,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp1,469,250,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp979,500,000.*

The loan facility, which was previously short-term, was changed to long-term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by Company and PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary (Note 8).

Syndicated Credit Loan Facility 4

The agreement has been amended several times with the last amendment based on the Syndicated Credit Agreement (addendum XII) No.2025/III/166/SPK/ LEG/BANK-SYNDICATION dated March 21, 2025, the total syndicated bank loan ceiling is Rp2,900,000,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp2,175,000,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (bank member) with a facility of Rp435,000,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp290,000,000.*

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang dengan jangka waktu 120 bulan dengan tingkat bunga tetap 6,7% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Gosyen Indo Asia, Entitas anak (Catatan 8).

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Central Kepri, PT BPR Central Sejahtera, PERUMDA BPR Bintan dan PT BPR Harapan Bunda Batam

Perusahaan

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Sindikasi No.043/SPPKS/DN/KP/V/2025 tanggal 2 Mei 2025, fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang sebesar Rp6.000.000.000 dengan rincian fasilitas bank 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.

Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 13,5% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak dan persediaan tanah yang dimiliki Perusahaan pada proyek Winner Green Canyon (Catatan 8).

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

The loan facility, which was previously short-term, was changed to long-term with a term of 120 months with a fixed interest rate of 6.7% per annum.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Gosyen Indo Asia, a subsidiary (Note 8).

PT BPR Dana Nagoya, PT BPR Central Kepri, PT BPR Central Sejahtera, PERUMDA BPR Bintan dan PT BPR Harapan Bunda Batam

Company

Based on the Syndicated Credit Approval Notification Letter No. 043/SPPKS/DN/KP/V/2025 dated May 2, 2025, the loan facility which was previously short-term was changed to long-term in the amount of Rp6,000,000,000 with the following details of the syndicated bank facilities:

- *PT BPR Dana Nagoya (lead bank) with a facility of Rp2,000,000,000;*
- *PT BPR Central Kepri (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp1,500,000,000;*

- *PT BPR Central Sejahtera (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*
- *PERUMDA BPR Bintan (member bank) with a facility of Rp1,000,000,000.*
- *PT BPR Harapan Bunda Batam (member bank) with a facility of Rp500,000,000.*

The loan facility term is 120 months or 10 years with an interest rate of 13.5% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a subsidiary and inventory of land owned by Company in Winner Green Canyon project (Note 8).

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

PT BPR Dana Nagoya

Perusahaan

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Perubahan Kredit No. 084/SPPPK/DN/KP/VII/2025 tanggal 07 Juli 2025, fasilitas kredit modal kerja dengan jumlah pinjaman sebesar Rp1.800.000.000 dirubah menjadi fasilitas kredit modal kerja angsuran dengan jangka waktu 120 bulan dan tingkat bunga 8,25% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang dimiliki PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak dan persediaan tanah yang dimiliki Perusahaan pada proyek Winner Green Canyon (Catatan 8).

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk

PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas Anak

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.245 tanggal 7 November 2024 dari Notaris Devi Ananji S.H., M.Kn, Notaris Kota Batam, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman Ritel Investasi sebesar Rp4.700.000.000 dengan jangka waktu jangka waktu 60 bulan atau 5 tahun dan tingkat bunga 11% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah yang dimiliki oleh PT Kaliban Bangun Indonesia, Entitas anak (Catatan 8).

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Batam dan PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Bank Sindikasi)

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Entitas Anak

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 2

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

PT BPR Dana Nagoya

Company

Based on the Notification Letter of Approval of Credit Change No. 084/SPPPK/DN/KP/VII/2025 dated July 7, 2025, the working capital credit facility with a loan amount of Rp1,800,000,000 was changed to an installment working capital credit facility with a term of 120 months and an interest rate of 8.25% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land and buildings owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a subsidiary and inventory of land owned by Company in Winner Green Canyon project (Note 8).

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk

PT Kaliban Bangun Indonesia, Subsidiary

Based on Deed of Credit Agreement No.245 dated 7 November 2024 from Notary Devi Ananji S.H., M.Kn, Notary of Batam City, the Company obtained a Retail Investment loan facility of Rp4,700,000,000 with a term of 60 months or 5 years and an interest rate of 11% per year.

The above loan facilities are collateralized with an inventory of land owned by PT Kaliban Bangun Indonesia, a Subsidiary (Note 8)

PT BPR Dana Nusantara; PT BPR Kepri Batam and PT BPR Danamas Simpan Pinjam (Syndicated Bank)

PT Putra Karya Gemilang (PKG), Subsidiary

Syndicated Credit Loan Facility 2

20. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG *(Lanjutan)*

Berdasarkan Addendum IV Perjanjian Kredit Sindikasi No.34 tanggal 15 Mei 2023 dari Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notaris Kota Batam, Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka Panjang dengan nilai . pinjaman sebesar Rp644.500.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp483.375.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp96.675.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp64.450.000.

Jangka waktu pinjaman adalah 48 bulan atau 4 tahun dengan tingkat bunga 5,75% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah yang dimiliki PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak (Catatan 8).

Fasilitas Pinjaman Sindikasi Fasilitas 1

Berdasarkan Surat Perubahan Fasilitas Kredit (Addendum XXXVIII) No.2025/V/271/SPK/LEG/ BANKSINDIKASI tanggal 19 Mei 2025, Fasilitas pinjaman yang sebelumnya jangka pendek dirubah menjadi jangka panjang dengan nilai . pinjaman sebesar Rp1.685.500.000 dengan rincian fasilitas bank sindikasi sebagai berikut:

- PT BPR Dana Nusantara (lead bank) dengan fasilitas sebesar Rp1.264.125.000;
- PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp252.825.000;
- PT BPR Kepri Batam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp168.550.000.

Jangka waktu pinjaman adalah 120 bulan atau 10 tahun dengan tingkat bunga 6,7% per tahun.

Fasilitas pinjaman diatas dijamin dengan persediaan tanah yang dimiliki PT Putra Karya Gemilang, Entitas Anak (Catatan 8).

20. LONG TERM BANK LOANS *(Continued)*

Based on Addendum IV of Syndicated Credit Agreement No.34 dated May 15, 2023 from Notary Soehendro Gautama, S.H., M.Hum,, Notary of Batam City, the loan facility which was previously short-term was changed to long-term with a loan value of Rp644,500,000 with details of the syndicated bank facilities as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp483,375,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp96,675,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp64,450,000.*

The loan term is 48 months or 4 years with an interest rate of 5.75% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land owned by PT Putra Karya Gemilang, Subsidiary (Note 8).

Syndicated Credit Loan Facility 1

Based on the Credit Facility Amendment Letter (Addendum XXXVIII) No.2025/V/271/SPK/LEG/ BANKSINDIKASI dated May 19, 2025, the loan facility which was previously short-term was changed to long-term with a loan value of Rp1,685,500,000 with details of the syndicated bank facility as follows:

- *PT BPR Dana Nusantara (lead bank) with a facility of Rp1,264,125,000;*
- *PT BPR Danamas Simpan Pinjam (member bank) dengan fasilitas sebesar Rp252,825,000;*
- *PT BPR Kepri Batam (member bank) with a facility of Rp168,550,000.*

The loan term is 120 months or 10 years with an interest rate of 6.7% per year.

The above loan facilities are collateralized with the Inventory of land owned by PT Putra Karya Gemilang, Subsidiary (Note 8).

21. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN / *21. CONSUMER FINANCING LIABILITY*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Indomobil Finance Indonesia	**489.754.867**	**646.400.000**	*PT Indomobil Finance Indonesia*

Rincian utang pembiayaan konsumen berdasarkan periode jatuh tempo adalah sebagai berikut:

Details of consumer financing liability maturity period are as follows:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Total pembayaran minimum	895.860.000	955.584.000	*Total minimum payment*
Dikurangi bunga belum jatuh tempo	406.105.133	309.184.000	*Less insterest not yet due*
Nilai kini pembayaran utang	489.754.867	646.400.000	*Present value of liability*
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	114.301.347	123.155.274	*Less current maturity portion*
Liabilitas Jangka Panjang	**375.453.520**	**523.244.726**	***Long Term Liability***

PT Indomobil Finance Indonesia / ***PT Indomobil Finance Indonesia***

Jenis barang	BYD ATTO DYNAMIC (4 Unit)	Jenis barang
Utang pokok	646.400.000	Utang pokok
Bunga	11,96% *effective*	Bunga
Jangka waktu	24 Januari 2026 sampai 24 Desember 2029 / *January 24, 2026 until December 24, 2029*	Jangka waktu

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA / *22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES*

Liabilitas imbalan pascakerja tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dihitung oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno aktuaris independen dengan laporan sebagai berikut:

The employee benefit liabilities as of June 30, 2026 and December 31, 2025 was calculated by KKA Marcel Pryadarshi Soepeno independent actuary with the following report:

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	31 Desember 2024/ *December 31, 2024*	
Perusahaan			***The Company***
No. Laporan	0303/III/KKA-MPS/2026/RPT	0310/III/KKA-MPS/2025/RPT	*Report No.*
Tanggal	12 Maret 2026/ *March 12. 2026*	18 Maret 2025/ *March 18. 2025*	*Date*
KBI			***KBI***
No. Laporan	0301/III/KKA-MPS/2026/RPT	0308/III/KKA-MPS/2025/RPT	*Report No.*
Tanggal	12 Maret 2026/ *March 12. 2026*	18 Maret 2025/ *March 18. 2025*	*Date*

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA *(Lanjutan)*

22. *EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES* *(Continued)*

	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	**31 Desember 2024/ *December 31, 2024***	
GIA			***GIA***
No. Laporan	0304/III/KKA-MPS/2026/RPT	0311/III/KKA-MPS/2025/RPT	*Report No.*
Tanggal	12 Maret 2026/ *March 12. 2026*	18 Maret 2025/ *March 18. 2025*	*Date*
APS			***APS***
No. Laporan	0302/III/KKA-MPS/2026/RPT	0309/III/KKA-MPS/2025/RPT	*Report No.*
Tanggal	12 Maret 2026/ *March 12. 2026*	18 Maret 2025/ *March 18. 2025*	*Date*
WNI			***WNI***
No. Laporan	0300/III/KKA-MPS/2026/RPT	0307/III/KKA-MPS/2025/RPT	*Report No.*
Tanggal	12 Maret 2026/ *March 12. 2026*	18 Maret 2025/ *March 18. 2025*	*Date*
PKG			***PKG***
No. Laporan	0305/III/KKA-MPS/2026/RPT	0312/III/KKA-MPS/2025/RPT	*Report No.*
Tanggal	12 Maret 2026/ *March 12. 2026*	18 Maret 2025/ *March 18. 2025*	*Date*

Perhitungan aktuaris menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

The actuary calculation uses the "Projected Unit Credit" method with the following assumptions:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Tingkat diskonto	7,10%	7,10%	*Discount rate*
Kenaikan gaji rata-rata	7,00%	7,00%	*Salary increment rate*
Usia pensiun	55 tahun/years	55 tahun/years	*Retirement age*
Tingkat mortalitas	TMI IV	TMI IV	*Mortality table*
Tingkat cacat	*Projected Unit Credit*	*Projected Unit Credit*	*Disability rate*

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, yang berhak atas Imbalan pasca kerja tersebut masing-masing sebanyak 40 dan 40 karyawan.

The number of Company's employees as of June 30, 2026 and December 31, 2025, who are entitled to these post-employment benefits are 40 and 40 employees, respectively.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA *(Lanjutan)* / *22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)*

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefit liabilities are as follows:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Saldo awal	1.275.498.445	1.162.120.704	*Beginning balance*
Beban tahun berjalan	78.684.212	70.211.177	*Current year expense*
Penghasilan komprehensif lain	-	43.166.564	*Other comprehensive income*
Total	**1.354.182.657**	**1.275.498.445**	***Total***

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi adalah:

Employee benefit expenses recognized in profit or loss are:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Biaya jasa kini	47.249.869	(956.010)	*Current service cost*
Biaya bunga	31.434.343	71.167.187	*Interest cost*
Total	**78.684.212**	**70.211.177**	***Total***

Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

Remeasurements recognized in other comprehensive income:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Kerugian aktuarial yang timbul dari :			*Actuarial losses (gain) arising from:*
Perubahan asumsi keuangan	-	37.277.461	*Changes in financial assumption*
Penyesuaian pengalaman	-	5.889.103	*Experience adjustments*
Total	**-**	**43.166.564**	***Total***

23. MODAL SAHAM / *23. SHARE CAPITAL*

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

Nama Pemegang Saham	30 Juni 2026 / *June 30, 2026* — Lembar Saham/ *Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Total/ Total	*Name of Shareholders*
PT Pemenang Nusantara Internasional	2.936.449.200	56,09%	58.728.984.000	*PT Pemenang Nusantara Internasional*
Liu Yut Men	4.750.000	0,09%	95.000.000	*Liu Yut Men*
Wahyu Mardianti	200.000	0,00%	4.000.000	*Wahyu Mardianti*
Russsiana	250.000	0,00%	5.000.000	*Russsiana*
Masyarakat	2.293.666.830	43,81%	45.873.336.600	*Public*
Total	**5.235.316.030**	**100%**	**104.706.320.600**	***Total***

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2025 / *December 31, 2025* — Lembar Saham/ *Shares*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Total/ Total	*Name of Shareholders*
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	71,25%	74.600.000.000	*PT Pemenang Nusantara Internasional*
Liu Yut Men	4.750.000	0,09%	95.000.000	*Liu Yut Men*
Wahyu Mardianti	200.000	0,00%	4.000.000	*Wahyu Mardianti*
Russsiana	250.000	0,00%	5.000.000	*Russsiana*
Masyarakat	1.500.116.030	28,65%	30.002.320.600	*Public*
Total	**5.235.316.030**	**100%**	**104.706.320.600**	***Total***

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan pada tanggal 25 Juni 2026, pemegang saham setuju untuk melakukan pencadangan saldo laba sebesar Rp10.000.000 sebagai cadangan umum.

Based on the Decision of the Shareholders General Meeting on June 25, 2026, the shareholders agreed to reserve a retained earnings of Rp10,000,000 as a general reserve.

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR / *24. ADDITIONAL PAID IN CAPITAL*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Agio saham penawaran saham perdana	120.000.000.000	120.000.000.000	*Agio shares of the initial public offering*
Agio saham pelaksanaan - Waran Seri I	26.686.900	26.686.900	*Exercise share premium - Warrant Series I*
Biaya emisi	(3.514.306.467)	(3.514.306.467)	*Share issuance costs*
Total	**116.512.380.433**	**116.512.380.433**	***Total***

25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI / *25. NON CONTROLLING INTEREST*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)	1.259.720.751	1.264.520.328	*PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI)*
PT Gosyen Indo Asia (GIA)	114.705.591	105.336.532	*PT Gosyen Indo Asia (GIA)*
PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)	(689.483.316)	(673.019.525)	*PT Angkasa Pura Sanjaya (APS)*
PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)	2.159.049.381	2.165.506.435	*PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI)*
PT Putra Karya Gemilang (PKG)	15.724.681.644	15.770.651.146	*PT Putra Karya Gemilang (PKG)*
PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)	50.065.597	50.065.597	*PT Karya Sapta Wira Nusantara (KSWN)*
PT Pemenang Yabes Properti (PYP)	125.000.000	125.000.000	*PT Pemenang Yabes Properti (PYP)*
PT Pemenang Properti Nasional (PPN)	(128.549.920)	(128.549.917)	*PT Pemenang Properti Nasional (PPN)*
Total	**18.615.189.728**	**18.679.510.596**	***Total***

27. PENDAPATAN / *27. REVENUE*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	2026 *(6 Bulan/6 Month)*	2025 *(6 Bulan/6 Month)*	
Rumah hunian	**22.836.722.870**	**23.216.289.500**	*Residential house*

26. PENDAPATAN *(Lanjutan)* / *26. REVENUE (Continued)*

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat pendapatan dari pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

For the years ended June 30, 2026 and 2025, there was no revenue from customers that exceeds 10% of the total consolidated revenue.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

For the years ended June 30, 2026 and 2025, there was no revenue from related parties.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *27. COST OF REVENUE*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	2026 *(6 Bulan/6 Month)*	2025 *(6 Bulan/6 Month)*	
Rumah hunian	**11.499.131.013**	**11.608.144.750**	*Residential house*

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebih 10% dari total beban pokok pendapatan konsolidasian.

For the year ended June 30, 2026 and 2025, there were no purchases from a supplier that exceeded 10% of the total consolidated cost of revenue.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

For the years ended June 30, 2026 and 2025, there were no purchases from related parties.

28. BEBAN USAHA / *28. OPERATING EXPENSES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	2026 *(6 Bulan/6 Month)*	2025 *(6 Bulan/6 Month)*	
Beban Penjualan			***Sales Expense***
Promosi dan pemasaran	555.063.723	437.285.870	*Marketing and promotion*
Beban Administrasi dan Umum			***General and administrative expense***
Gaji dan tunjangan karyawan	2.209.513.400	2.076.644.197	*Salary and wages*
Jasa profesional	379.630.000	156.802.500	*Professional fee*
Penyusutan (Catatan 10)	422.246.319	432.864.317	*Depreciation (Note 10)*

28. BEBAN USAHA *(Lanjutan)* / *28. OPERATING EXPENSES (Continued)*

	2026 *(6 Bulan/6 Month)*	2025 *(6 Bulan/6 Month)*	
Imbalan pascakerja (Catatan 22)	78.684.212	81.887.060	*Employee benefits (Note 22)*
Keperluan kantor	21.524.545	32.070.320	*Office supplies*
Perijinan	26.058.100	34.741.875	*License and permit*
Representasi dan jamuan	376.285.852	247.080.809	*Entertainment*
Sumbangan	4.236.000	2.040.000	*Charity*
Listrik dan air	67.707.123	125.566.734	*Water and electricity*
Perawatan Kendaraan	55.373.000	103.099.810	*Vehicle maintenance*
Perpajakan	1.178.500	429.282.017	*Taxation*
Lain-lain (dibawah Rp10.000.000)	594.848.288	381.212.691	*Others (below Rp10,000,000)*
Subtotal	4.237.285.339	4.103.292.330	*Subtotal*
Total	**4.792.349.062**	**4.540.578.200**	***Total***

29. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN / *29. OTHER INCOME (EXPENSE)*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	2026 *(6 Bulan/6 Month)*	2025 *(6 Bulan/6 Month)*	
Penghasilan Lain-lain			***Other Income***
Jasa giro	23.566.260	554.534.798	*Bank interest*
Lainnya	460.077.668	3.372.545.787	*Others*
Subtotal	483.643.928	3.927.080.585	*Subtotal*
Beban Keuangan			***Finance Costs***
Bunga pinjaman pembiayaan	-	116.724.962	*Financing loan interest*
Beban Lain-lain			***Other Expenses***
Biaya administrasi bank	25.237.710	10.084.870	*Bank Administration*
Lain-lain	500.000	93.471.604	*Others*
Subtotal	25.737.710	103.556.474	*Subtotal*
Neto	**457.906.218**	**3.706.799.149**	***Net***

30. LABA PER SAHAM DASAR / *30. BASIC EARNING PER SHARE*

	2026 *(6 Bulan/6 Month)*	2025 *(6 Bulan/6 Month)*	
Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	6.508.167.537	10.277.856.170	*Net income for the year attributable to owners of the parent*
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	5.235.316.030	5.235.309.582	*Weighted average number of outstanding shares*
Laba per Saham Dasar	**1,24**	**1,96**	***Basic Earnings per Share***

31. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI / *31. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES*

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

The nature of the relationship with related parties is as follows:

Entitas / *Entity*	Hubungan / *Relationship*	Sifat Transaksi / *Sifat Transaksi*
PT Pemenang Nusantara International	Pemegang saham Perusahaan/ *Shareholder of Company*	Pinjaman modal kerja/ *Working capital loans*
Victor	Pemegang saham Entitas Anak (APS)/ *Shareholder of Subsidiary (APS)*	Pinjaman modal kerja/ *Working capital loans*
Christian	Pemegang saham Entitas Anak (APS)/ *Shareholder of Subsidiary (APS)*	Pinjaman modal kerja/ *Working capital loans*

Saldo-saldo akun dengan pihak berelasi dan persentase terhadap total aset dan liabilitas adalah sebagai berikut:

The balances with related parties and percentages of total assets and liabilities are as follows:

31. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI *(Lanjutan)*

31. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

Utang Pihak Berelasi / *Due to related parties*

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Entitas anak			***Subsidiaries***
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.200.800.000	3.200.800.000	*PT Pemenang Nusantara Internasional*
Victor	1.600.400.000	1.600.400.000	*Victor*
Christian	1.886.575.978	1.886.575.978	*Christian*
Total	**6.687.775.978**	**6.687.775.978**	***Total***
Persentase dari liabilitas	**5,63%**	**5,46%**	***Percentage from liability***

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diperoleh tanpa dikenakan bunga dan diberikan tanpa jaminan.

Due to related parties are loans obtained without interest and provided without collateral.

Total Remunerasi yang diberikan kepada manajemen kunci pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp480.000.000 dan Rp960.000.000.

Total Remuneration to key management on June 30, 2026 and December 31, 2025 amounted to Rp480,000,000 and Rp960,000,000, respectively.

32. INFORMASI SEGMEN

32. SEGMENT INFORMATION

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya.

The segment information below is reported based on the information used by management to evaluate the performance of each business segment and in allocating resources.

	2026 (6 Bulan/6 Month)			
	Rumah Hunian/ *Residential House*	Jasa Penjualan Rumah Hunian/ *Marketing Services*	Total/ *Total*	
PENJUALAN	22.836.722.870	-	22.836.722.870	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENJUALAN	(11.499.131.013)	-	(11.499.131.013)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	11.337.591.857	-	11.337.591.857	***GROSS PROFIT***

32. INFORMASI SEGMEN *(Lanjutan)* / *32. SEGMENT INFORMATION (Continued)*

	2026 (6 Bulan/6 Month)			
	Rumah Hunian/ *Residential House*	Jasa Penjualan Rumah Hunian/ *Marketing Services*	Total/ *Total*	
Beban usaha			(4.792.349.062)	*Operating expenses*
Pendapatan lain-lain			364.643.928	*Other income*
Beban lain-lain			93.262.290	*Other expenses*
Beban keuangan			-	*Financial expenses*
Beban pajak final			(570.918.072)	*Final tax expense*
Beban pajak penghasilan neto			11.615.728	*Income tax expenses - net*
LABA SEGMEN			**6.443.846.669**	***PROFIT SEGMEN***
Segmen Aset dan Liabilitas				***Segmen Aset and Liabilities***
Segmen Aset			509.517.645.792	*Segmen Aset*
Segmen Liabilitas			118.804.994.064	*Segmen Liabilities*

	2025 (6 Bulan/6 Month)			
	Rumah Hunian/ *Residential House*	Jasa Penjualan Rumah Hunian/ *Marketing Services*	Total/ *Total*	
PENJUALAN	23.216.289.500	-	23.216.289.500	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENJUALAN	(11.608.144.750)	-	(11.608.144.750)	***COST OF REVENUES***
LABA KOTOR	11.608.144.750	-	11.608.144.750	***GROSS PROFIT***
Beban usaha segmen			(4.540.578.200)	*Operating expenses*
Pendapatan lain-lain			3.927.080.585	*Other income*
Beban lain-lain			(103.556.474)	*Other expenses*
Beban keuangan			(116.724.962)	*Financial expenses*
Beban pajak final			(580.407.238)	*Final tax expense*
Beban pajak penghasilan neto			(33.517.025)	*Income tax expenses - net*
LABA (RUGI) SEGMEN			**10.160.441.436**	***PROFIT SEGMEN***
Segmen Aset dan Liabilitas				***Segmen Aset and Liabilities***
Segmen Aset			484.532.345.343	*Segmen Aset*
Segmen Liabilitas			107.744.319.129	*Segmen Liabilities*

33. PERJANJIAN PENTING

1. Persetujuan Penggunaan Lahan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) (Catatan 7)

Pada tanggal 31 Desember 2018, APS, Entitas Anak telah mendapatkan persetujuan No. B-2027/ A3/KL.01.00/12/2018 oleh BP Batam atas penggunaan lahan yang berlokasi di wilayah penambangan di Batu Ampar, Kota Batam dengan luas lahan seluas 25.876 m^2 dengan jangka waktu selama 30 tahun dengan syarat membayarkan uang wajib tahunan (UWT) dan telah dibayarkan oleh APS sebesar Rp1.909.618.542 di bulan Januari 2019.

2. Perjanjian Pinjaman Intercompany

Pada tanggal 6 April 2022, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan PKG, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan akan jatuh tempo pada tanggal 4 April 2027.

Pada tanggal 15 April 2022, Perseroan telah melakukan perjanjian pinjaman dengan KBI, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 14 April 2027.

Pada tanggal 3 Oktober 2022, PT PNI, entitas induk Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan APS, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 2 Oktober 2027.

Pada tanggal 15 Januari 2024, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan WNI, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2027.

Pada tanggal 31 Januari 2023, Perseroan telah melakukan addendum perjanjian pinjaman dengan GIA, entitas anak, dimana atas pinjaman yang diberikan masing-masing dikenakan bunga sebesar 6% dan jatuh tempo pada tanggal 30 Januari 2028.

33. SIGNIFICANT AGREEMENT

1. Approval for Land Use from the Batam Free Trade and Free Port Zone Concession Agency (BP Batam) (Note 7)

On December 31, 2018, APS, a Subsidiary has obtained approval No. B-2027/A3/KL.01.00/12/2018 by BP Batam for the use of land located in the mining area in Batu Ampar, Batam City with a land area of 25,876 m^2 with a term of 30 years on condition of paying annual mandatory fees (UWT) and has been paid by APS amounting to Rp1,909,618,542 in January 2019.

2. Intercompany Loan Agreement

On April 6, 2022, the Company entered into an addendum to the loan agreement with PKG, a subsidiary, whereby the loan will matures on April 4, 2027.

On April 15, 2022, the Company entered into an to the loan agreement with KBI, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on April 14, 2027.

On October 3, 2022, PT PNI, parent entitiy of the Company entered into an addendum to the loan agreement with APS, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on October 2, 2027.

On January 15, 2024, the Company entered into an addendum to the loan agreement with WNI, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on January 15, 2027.

On January 31, 2023, the Company entered into an addendum to the loan agreement with GIA, a subsidiary, wherein each loan bears interest at 6% and will mature on January 30, 2028.

33. PERJANJIAN PENTING *(Lanjutan)*

3. Perjanjian Sewa Menyewa

Pada tanggal 16 Desember 2024 , WNI melakukan perjanjian sewa menyewa gedung hotel dengan PT Gyor Management Persada Internasional,(GMPI) dimana atas perjanjian tersebut GMPI akan menyewa Gedung hotel yang dimiliki oleh WNI yang akan dimulai pada bulan Juli 2025 dengan jangka waktu selama 10 tahun dengan harga sewa ditahun pertama sebesar Rp5.000.000.000 dan kenaikan harga sewa minimal 5% dari harga tahun sebelumnya.

4. Perjanjian terkait aset lancar lain

Pada tanggal 18 April 2022, Perusahaan melakukan perjanjian dengan PT Terang Semesta Baru (TSB) dimana atas perjanjian tersebut TSB akan mencarikan bidang tanah yang berlokasi di Batam sesuai dengan kriteria Perusahaan. Perusahaan memberikan dana senilai Rp70.000.000.000 yang akan digunakan oleh TSB untuk mengikatkan diri dalam pembelian bidang tanah dengan pemilik tanah.

Pada tanggal 13 Januari 2025, Perusahaan dan PT Terang Semesta Baru (TSB) menandatangani Berita Acara Kesepakatan Pengakhiran Perjanjian Kerjasama dalam rangka pembelian tanah di kota Batam, dimana berdasarkan kesepakatan tersebut, .TSB akan mengembalikan dana sebesar Rp70.000.000.000 yang sebelumnya telah disetorkan Perusahaan selambat-lambatnya 30 Hari dari tanggal ditandatangani perjanjian kesepakatan.

Pada tanggal 7 Februari 2025, PT Terang Semesta Baru (TSB) telah mengembalikan dana ke Perusahaan sebesar Rp70.000.000.000.

33. SIGNIFICANT AGREEMENT *(Continued)*

3. Lease agreement

On December 16, 2024, Indonesian citizens entered into a hotel building lease agreement with PT Gyor Management Persada Internasional, (GMPI) whereby GMPI will rent the hotel building owned by Indonesian citizens starting in July 2025 for a period of 10 years with a rental price in the first year of IDR 5,000,000,000 and a minimum rental price increase of 5% from the previous year's price.

4. Agreements related to other current assets

On April 18, 2022, the Company entered into an agreement with PT Terang Semesta Baru (TSB) whereby, according to the agreement, TSB will find a plot of land located in Batam according to the Company's criteria. The company provided funds in the amount of Rp70,000,000,000 which will be used by TSB to commit itself to purchasing land parcels with land owners.

On January 13, 2025, the Company and PT Terang Semesta Baru (TSB) signed a Minutes of Agreement on Termination of Cooperation Agreement for the purchase of land in Batam City, where based on the agreement, TSB will return funds amounting to Rp 70,000,000,000 previously deposited by the Company no later than 30 days from the date of signing the agreement.

On February 7, 2025, PT Terang Semesta Baru (TSB) has returned funds to the Company amounting to RP 70,000,000,000.

33. PERJANJIAN PENTING *(Lanjutan)*

5. Perjanjian kerjasama pengembangan lahan

Pada tanggal 7 Oktober 2025, Perusahaan mendatangani perjanjian Kerjasama pengembangan lahan dengan PT Star Tjemerlang yang berlokasi di Keradenan, Kabupaten Bogor.

Tanah pada lokasi tersebut dimiliki oleh PT Star Tjemerlang dan Perusahaan akan mengembangkan dan memasarkan tanah tersebut dalam jangka waktu 3 tahun.

33. SIGNIFICANT AGREEMENT *(Continued)*

5. Land development cooperation agreements

On October 7, 2025, the Company entered into a land development cooperation agreement with PT Star Tjemerlang, located in Keradenan, Bogor Regency.

PT Star Tjemerlang owns the land at the location, and the Company will develop and market the land within a three-year period.

34. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat laporan posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025:

34. FINANCIAL INSTRUMENT

The following table presents the carrying amount and estimated fair value of the financial instruments recorded in the statement of financial position as of June 30, 2026 and December 31, 2025:

	30 Juni 2026 / June 30, 2026		31 Desember 2025 / *December 31, 2025*		
	Nilai Tercatat/ *Carrying Amount*	Nilai Wajar/ *Fair Value*	Nilai Tercatat/ *Carrying Amount*	Nilai Wajar/ *Fair Value*	
Aset Keuangan					***Financial Assets***
Kas dan bank	3.870.825.171	3.870.825.171	6.828.201.570	6.828.201.570	*Cash and banks*
Piutang usaha	2.292.304.216	2.292.304.216	2.622.857.716	2.622.857.716	*Trade receivables*
Piutang lain-lain	-	-	-	-	*Other receivables*
Total Aset Keuangan	**6.163.129.387**	**6.163.129.387**	**9.451.059.286**	**9.451.059.286**	***Total Financial Assets***
Liabilitas Keuangan					***Financial Liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	*Short term bank loan*
Utang usaha	335.908.014	335.908.014	315.018.399	315.018.399	*Trade payables*
Utang lancar lainnya	6.049.661.208	6.049.661.208	5.426.963.878	5.426.963.878	*Other current payables*
Utang pihak berelasi	6.687.775.978	6.687.775.978	6.687.775.978	6.687.775.978	*Due to related parties*
Beban masih harus dibayar	296.128.404	296.128.404	696.948.776	696.948.776	*Accrual expense*
Pinjaman bank jangka panjang	73.368.294.563	73.368.294.563	76.932.276.042	76.932.276.042	*Long term bank loan*
Total Liabilitas Keuangan	**102.227.523.034**	**102.227.523.034**	**105.705.383.073**	**105.705.383.073**	***Total Financial Liabilities***

Nilai tercatat kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain, yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

The carrying amounts of cash and bank accounts receivable and other receivables, which are classified as borrowings and receivables, approximate their fair values due to the short-term nature of the financial instruments.

Nilai tercatat piutang lainya jangka panjang yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, diperkirakan sama dengan nilai wajarnya pada akhir periode pelaporan.

The carrying value of other long-term receivables classified as loans and receivables is estimated to be the same as their fair value at the end of the reporting period.

34. INSTRUMEN KEUANGAN *(Lanjutan)*

Nilai tercatat utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar dan uang muka penjualan yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

Nilai tercatat pinjaman bank jangka panjang, utang pihak berelasi dan utang pembiayaan konsumen yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diperkirakan sama dengan nilai wajarnya karena instrumen menggunakan suku bunga mengambang yang di-reprised terhadap bunga pasar pada atau menjelang akhir periode pelaporan.

34. FINANCIAL INSTRUMENT *(Continued)*

The carrying amounts of trade payables, other payables, accrued expenses and sales advances classified as financial liabilities at amortized cost approximate their fair values due to the short-term nature of financial instruments.

The carrying values of long-term bank loans, related party loans and consumer financing payables classified as financial liabilities measured at amortized cost are estimated to be the same as their fair values because the instruments use floating interest rates which are reprized to market interest at or near the end of the reporting period.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereviu dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari cicilan properti yang dibeli konsumen. Untuk meringankan risiko ini Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

35. FINANCIAL RISK MANAGMENT

The Company is exposed to various financial risks, including credit risk and liquidity risk. The overall objective of the Company's risk management is to effectively control these risks and minimize the adverse effect they may have on the Company's financial performance. Management reviews and approves policies to control each risk.

The financial risk management policies implemented by the Company in dealing with these risks are as follows:

a. Credit Risk

The credit risk faced by the Company originates from mortgages on properties purchased by consumers. To mitigate this risk, the Company monitors the collectibility of trade receivables so that they can be billed in a timely manner and also reviews each customer's receivables on a regular basis to assess the potential for billing failures and establishes reserves based on the results of the review.

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN *(Lanjutan)*

***35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

The Company's exposure to credit risk arises from the negligence of other parties, with a maximum exposure of the carrying amount of the Company's financial assets, as follows:

	30 Juni 2026/ *June 30, 2026*	**31 Desember 2025/ *December 31, 2025***	
Bank	3.870.825.171	6.828.201.570	*Bank*
Piutang usaha - Lancar	2.292.304.216	2.622.857.716	*Trade receivable - Current*
Piutang usaha - Tidak Lancar	76.013.501.972	70.818.345.997	*Trade receivable - Non Current*
Piutang lain-lain	804.412.425	748.495.549	*Others receivable*
Total	**82.981.043.784**	**81.017.900.832**	***Total***

b. Risiko Likuiditas

b. Liquidity Ratio

Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati termasuk mengatur kas dan bank yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu. Perusahaan mengatur keseimbangan antara kesinambungan kolektibilitas piutang dan fleksibilitas melalui penggunaan utang bank dan pinjaman lainnya.

Prudent liquidity risk management includes managing sufficient cash and banks to support business activities in a timely manner. The company manages a balance between the continuity of receivables collectability and flexibility through the use of bank loans and other loans.

Tabel di bawah menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan:

The table below shows the maturity analysis of the Company's financial liabilities in the time ranges showing the contractual maturities for all financial liabilities:

	30 Juni 2026 / June 30, 2026				
		Periode Jatuh Tempo / *Maturity Period*			
	Jumlah Tercatat/ *Carrying Amount*	**Sampai dengan 1 tahun/ *Up to 1 year***	**Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun/ *More than 1 year to 5 years***	**Lebih dari 5 tahun/ *More than 5 years***	
Liabilitas Keuangan					***Financial Liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	*Short term bank loan*
Utang usaha	335.908.014	335.908.014	-	-	*Trade payables*
Utang lancar lainnya	6.049.661.208	6.049.661.208	-	-	*Other current payables*
Utang pihak berelasi	6.687.775.978	6.687.775.978	-	-	*Due to related parties*
Beban masih harus dibayar	296.128.404	296.128.404	-	-	*Accrual expense*
Pinjaman bank jangka panjang	73.368.294.563	7.736.642.839	42.121.938.873	23.509.712.852	*Long term bank loan*
Total Liabilitas Keuangan	**102.227.523.034**	**36.106.116.443**	**42.611.693.740**	**23.509.712.852**	***Total Financial Liabilities***

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN *(Lanjutan)*

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

	31 Desember 2025 / December 31, 2025				
		Periode Jatuh Tempo / *Maturity Period*			
	Jumlah Tercatat/ *Carrying Amount*	Sampai dengan 1 tahun/ *Up to 1 year*	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun/ *More than 1 year to 5 years*	Lebih dari 5 tahun/ *More than 5 years*	
Liabilitas Keuangan					***Financial Liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	*Short term bank loan*
Utang usaha	315.018.399	315.018.399	-	-	*Trade payables*
Utang lancar lainnya	5.426.963.878	5.426.963.878	-	-	*Other current payables*
Utang pihak berelasi	6.687.775.978	6.687.775.978	-	-	*Due to related parties*
Beban masih harus dibayar	696.948.776	696.948.776	-	-	*Accrual expense*
Pinjaman bank jangka panjang	76.932.276.042	2.722.840.810	18.774.671.470	4.429.612.489	*Long term bank loan*
Total Liabilitas Keuangan	**105.705.383.073**	**30.849.547.841**	**19.421.071.470**	**4.429.612.489**	***Total Financial Liabilities***

Pengelolaan Risiko Modal

Tujuan Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya dan untuk mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif.

Capital Risk Management

The Company's goal in managing capital is to protect the Company's ability to maintain business continuity, so that it can continue to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to manage an optimal capital structure to minimize the cost of capital effectively.

36. INFORMASI PENTING LAIN

36. OTHER SIGNIFICANT INFORMATION

Perubahan Penggunaan Dana Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 21 Maret 2025 yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Kn., No. 205 tanggal 21 Maret 2025, para pemegang saham menyetujui, perubahan penggunaan dana hasil penawaran umum perdana untuk sebagai berikut:

a) Pembelian tanah sebesar Rp85.750.000.000 untuk pembelian tanah di Desa Jasinga, Kecamatan Jasinga, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan total luas sebesar 63.102 m^2.
b) Modal kerja Perusahaan sebesar Rp14.923.000.000.untuk biaya pematangan lahan, pengembangan infrastruktur, dan pengembangan fasilitas dilahan yang dimiliki Perusahaan yang berlokasi di Batam.

Changes in Use of Initial Public Offering Proceeds

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders on March 21, 2025 which has been notarized by Notarial Deed of Christina Dwi Utami, S.H., M.Kn., No. 205 dated March 21, 2025, the shareholders approved the change in the use of funds from the initial public offering for the following:

a) Purchase of land amounting to Rp 85,750,000,000 for the purchase of land in Jasinga Village, Jasinga District, Bogor Regency, West Java with a total area of 63,102 m^2.
b) The Company's working capital is Rp14,923,000,000 for land preparation costs, infrastructure development, and facility development on land owned by the Company located in Batam.

36. INFORMASI PENTING LAIN *(Lanjutan)*

c) Modal kerja PT Putra Karya Gemilang (PKG), entitas anak, sebesar Rp8.394.000.000 untuk biaya pematangan lahan, pengembangan infrastruktur dan fasilitas dilahan yang dimiliki PKG yang berlokasi di Batam.
d) Modal Kerja PT Gosyen Indo Asia (GIA), entitas anak, sebesar Rp8.394.000.000 untuk biaya pematangan lahan, biaya penghijauan, dan pengembangan fasilitas di lahan yang dimiliki GIA yang berlokasi di Batam.
e) Modal Kerja PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI), entitas anak, sebesar Rp7.462.000.000 untuk biaya penghijauan, biaya pengembangan infrastruktur dan fasilitas di lahan yang dimiliki KBI yang berlokasi di Batam.
f) Modal Kerja PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI), entitas anak, sebesar Rp21.709.800.000 untuk biaya konstruksi, di lahan yang dimiliki WNI yang berlokasi di Batam.

36. OTHER SIGNIFICANT INFORMATION *(Continued)*

c) Working capital of PT Putra Karya Gemilang (PKG), a subsidiary, amounting to Rp8,394,000,000 for land preparation costs, infrastructure development and facilities on land owned by PKG located in Batam.

d) Working Capital of PT Gosyen Indo Asia (GIA), a subsidiary, amounting to Rp8,394,000,000 for land preparation costs, greening costs, and development of facilities on land owned by GIA located in Batam.

e) Working Capital of PT Kaliban Bangun Indonesia (KBI), a subsidiary, amounting to Rp7,462,000,000 for greening costs, infrastructure development costs and facilities on land owned by KBI located in Batam.
f) Working Capital of PT Wijaya Nusantara Internasional (WNI), a subsidiary, amounting to Rp 21,709,800,000 for construction costs, on land owned by WNI located in Batam.