

PT VASTLAND INDONESIA Tbk

Laporan Keuangan Interim
Tanggal 30 September 2025 (Tidak Diaudit)
dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)

*Interim Financial Statements
As of September 30, 2025 (Unaudited)
and December 31, 2024 (Audited)
And For the Nine-Month Period Ended
As of September 30, 2025 and 2024 (Unaudited)*

**Halaman/
Page**

Daftar Isi

Table of Contents

Surat Pernyataan Direksi		<i>Board of Directors' Statement</i>
Laporan Posisi Keuangan Interim.....	1	<i>.....Interim Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Interim.....	2	<i>Interim Statements of Profit or Lossand Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Interim.....	3	<i>.....Interim Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Interim.....	4	<i>.....Interim Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Interim.....	5 - 58	<i>.....Interim Notes to the Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT)
DAN TANGGAL 31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
PT VASTLAND INDONESIA Tbk**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO RESPONSIBILITY
ON THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
AS OF DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
PT VASTLAND INDONESIA Tbk**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

- | | | |
|-----------------|---|----------------|
| 1. Nama | Vicky Vergilius Gunawan | 1. Name |
| Alamat Kantor | Jl. Tembesu 8A, Campang Raya,
Sukabumi - Bandar Lampung | Office Address |
| Alamat Domisili | Jl. Pluit Timur II No. 4 RT 017 RW 006,
Pluit, Penjaringan - Jakarta Utara | Domicile |
| Nomor Telepon | (0721) 8030075 | Phone Number |
| Jabatan | Direktur Utama / President Director | Position |
| 2. Nama | Stanley V. Gunawan | 2. Name |
| Alamat Kantor | Jl. Tembesu 8A, Campang Raya,
Sukabumi - Bandar Lampung | Office Address |
| Alamat Domisili | Jl. Pulau Tidung IV, Blok B2/2 RT 018 RW 009,
Kembangan - Jakarta Barat | Domicile |
| Nomor Telepon | (0721) 8030075 | Phone Number |
| Jabatan | Direktur / Director | Position |

Menyatakan bahwa:

State that:

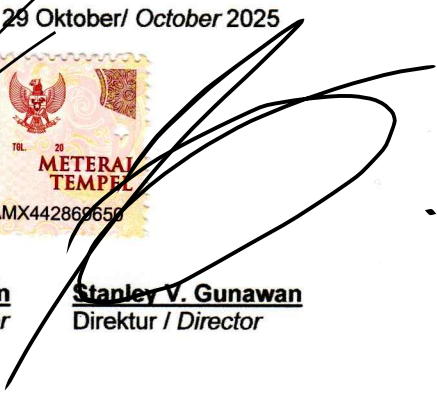
- | | |
|---|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk; |
| 2. Laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information contained in the financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner; |
| b. Laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. The financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Vastland Indonesia Tbk. | 4. We are responsible for internal control system of PT Vastland Indonesia Tbk. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Bandar Lampung, 29 Oktober/ October 2025


Vicky Vergilius Gunawan
Direktur Utama / President Director


Stanley V. Gunawan
Direktur / Director



PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
AS OF SEPTEMBER, 30 2025 (UNAUDITED)
AND DECEMBER 31, 2024 (AUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2,4,26,27	32.986.670.577	8.107.488.524	Cash and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2,5,26,27	582.142.253	286.906.921	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2,6,26,27	6.371.505	4.368.935	Other receivables - third parties
Uang muka				Advances
dan biaya dibayar dimuka- bagian lancar	2,7	133.741.411	460.789.929	and prepaid expenses - current portion
Pajak dibayar dimuka - bagian lancar	17a	10.247.434.322	15.699.657.868	Prepaid taxes - current portion
Uang jaminan bank	2,16,26,27	581.460.243	550.363.047	Bank guarantee
Total Aset Lancar		44.537.820.311	25.109.575.224	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi - neto	2,8	486.172.855.543	485.231.698.805	Investment properties -net
Aset tetap - neto	2,9	488.495.938	505.296.567	Fixed assets - net
Pajak dibayar dimuka - bagian tidak lancar	17a	2.941.402.863	902.792.156	Prepaid tax - non-current portion
Uang muka				Advances
dan biaya dibayar dimuka- bagian tidak lancar	2,7	774.553.411	748.342.600	and prepaid expenses - non-current portion
Aset tidak lancar lainnya - neto	2,10	3.213.854.843	3.338.266.821	Other non-current asset - net
Total Aset Tidak Lancar		493.591.162.598	490.726.396.949	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		538.128.982.909	515.835.972.173	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	2,16,26,27	35.063.599.179	32.464.272.956	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	2,11,26,27	124.648.735	314.420.422	Trade payable - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2,12,26,27	51.014.015	5.000.000.000	Other payables - third parties
Utang pajak	17b	10.096.280	22.409.866	Taxes payables
Akrual	2,13,26,27	502.362.547	677.157.237	Accruals
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	2,14	25.484.730.276	23.520.437.544	Unearned revenue - current portion
Uang jaminan pelanggan - bagian lancar	2,15,26,27	624.010.778	423.296.222	Customer deposits - current portion
Utang pembiayaan konsumen	2,26,27	-	31.800.000	Consumer finance payable
Utang bank jangka panjang				Long-term bank
- bagian jatuh tempo satu tahun	2,16,26,27	7.494.414.953	10.084.534.165	- current portion
Total Liabilitas Jangka Pendek		69.354.876.763	72.538.328.412	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang - setelah				Long-term bank
dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	2,16,26,27	48.693.992.320	53.703.922.004	- net of current portion
Pendapatan diterima dimuka - bagian tidak lancar	2,14	27.693.341.130	9.027.921.558	Unearned revenue - non-current portion
Liabilitas imbalan pascakerja	2	297.978.381	222.334.382	Post-employment benefits obligation
Uang jaminan pelanggan - bagian tidak lancar	2,15,26,27	876.434.387	787.265.188	Customer deposits - non-current portion
Total Liabilitas Jangka Panjang		77.561.746.218	63.741.443.132	Total Non-Current Liabilities
TOTAL LIABILITAS		146.916.622.981	136.279.771.544	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham -				Share capital -
nilai nominal Rp 50 per saham tanggal				Rp 50 par value per share as of
30 September 2025 dan 31 Desember 2024				September 30, 2025 and December 31, 2024
Modal dasar - 9.600.000.000 saham tanggal				Authorized capital - 9,600,000,000 shares as of
30 September 2025 dan 31 Desember 2024				September 30, 2025 and December 31, 2024
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 3.055.719.644				Issued and fully paid-up - 3,055,719,644
saham tanggal 30 September 2025 dan				shares as of September 30, 2025 and
3.055.713.823 saham tanggal 31 Desember 2024	18	152.785.982.200	152.785.691.150	3,055,713,823 shares as of December 31, 2024
Tambahan modal disetor	19	42.104.363.472	42.102.687.024	Additional paid-up capital
Penghasilan komprehensif lain		115.691.458	115.691.458	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Dicadangkan		180.000.000	180.000.000	Appropriated
Belum dicadangkan		196.026.322.798	184.372.130.997	Unappropriated
TOTAL EKUITAS		391.212.359.928	379.556.200.629	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		538.128.982.909	515.835.972.173	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 September/ September		
		2025	2024	
PENDAPATAN	2,20	29.251.327.955	27.977.814.663	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,21	(4.624.390.878)	(6.971.586.861)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		24.626.937.077	21.006.227.802	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	2,22	(7.481.089.870)	(6.908.869.451)	General and administrative expenses
Kenaikan nilai wajar atas properti investasi		-	-	Increase in fair value of investment properties
Pendapatan keuangan	2	153.421.966	156.971.384	Financial income
Beban keuangan	2,16	(5.445.670.399)	(4.751.951.629)	Financial expenses
Kerugian atas penyesuaian luas tanah properti investasi	2,8,23	(212.332.153)	-	Loss on land area adjustment of investment properties
Keuntungan atas pelepasan properti investasi	2,8,23	-	146.377.105	Gain on disposal of investment properties
Pendapatan lain-lain	2,8,23	30.015.000	-	Other expenses
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		11.671.281.621	9.648.755.211	PROFIT BEFORE INCOME TAX
Pajak penghasilan	2,17c	(17.089.820)	(16.354.050)	Income tax
LABA NETO		11.654.191.801	9.632.401.161	NET PROFIT
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL LABA KOMPREHENSIF		11.654.191.801	9.632.401.161	TOTAL COMPREHENSIF INCOME
LABA PER SAHAM				BASIC AND DILUTED
DASAR DAN DILUSIAN	2,24	3,81	3,15	EARNINGS PER SHARE

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

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal saham/ <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid-up capital</i>	Penghasilan komprehensif lain/ <i>Other comprehensive income</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Total ekuitas/ <i>Total equity</i>	
				Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Belum dicadangkan/ <i>Unappropriated</i>		
Saldo 1 Januari 2024	152.785.372.350	42.100.850.736	91.991.641	180.000.000	169.585.706.567	364.743.921.294	Balance as of January 1, 2024
Pelaksanaan waran	210.850	1.214.496	-	-	-	1.425.346	Exercise of warrant
Laba netto periode berjalan	-	-	-	-	9.632.401.161	9.632.401.161	Net profit for the period
Saldo 30 September 2024	152.785.583.200	42.102.065.232	91.991.641	180.000.000	179.218.107.728	374.377.747.801	Balance as of September 30, 2024
Saldo 1 Januari 2025	152.785.691.150	42.102.687.024	115.691.458	180.000.000	184.372.130.997	379.556.200.629	Balance as of January 1, 2025
Pelaksanaan waran	291.050	1.676.448	-	-	-	1.967.498	Exercise of warrant
Laba netto periode berjalan	-	-	-	-	11.654.191.801	11.654.191.801	Net profit for the period
Saldo 30 September 2025	152.785.982.200	42.104.363.472	115.691.458	180.000.000	196.026.322.798	391.212.359.928	Balance as of September 30, 2025

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

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN ARUS KAS INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 September/ 2025	September 2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		49.615.819.927	23.748.198.165	Cash receipt from customers
Kas dibayarkan kepada				Cash paid to
Pemasok		(3.044.746.092)	(5.437.930.932)	Suppliers
Karyawan		(3.768.538.571)	(3.454.804.948)	Employees
Lainnya		(1.401.728.291)	(13.017.963.166)	Others
Kas diperoleh dari operasi		41.400.806.973	1.837.499.119	Cash provided by operating
Penerimaan bunga		3.139.505	39.165.851	Interest received
Pembayaran beban keuangan		(5.465.612.375)	(4.596.926.923)	Financial expenses paid
Pembayaran pajak penghasilan		(19.224.316)	(16.173.862)	Income tax paid
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
(Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		35.919.109.787	(2.736.435.815)	(Used for) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembayaran utang lain-lain atas				Payment of other payables for
pembelian properti investasi	8,30	(5.000.000.000)	(15.000.000.000)	acquisition of investment properties
Uang jaminan pelanggan	15			Customer deposits
Penerimaan		569.644.000	560.000.000	Proceeds
Pembayaran		(230.475.300)	(94.000.000)	Payment
Perolehan aset tetap	9	(109.454.583)	(314.027.691)	Acquisition of fixed assets
Pembayaran properti dalam penyelesaian	8	(1.153.488.891)	-	Payment for property under construction
Pembayaran uang muka properti dalam penyelesaian	7	(26.210.811)	-	Payment of advance for property under construction
Penerimaan atas pelepasan properti investasi		-	316.578.300	Proceeds on disposal of investment properties
Pembayaran uang muka aset tidak lancar lainnya		-	(733.342.600)	Advance payment of other non-current assets
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(5.949.985.585)	(15.264.791.991)	Net Cash Used for Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang bank jangka pendek				Short-term bank loans
Penerimaan		61.864.709.461	39.026.434.536	Proceeds
Pembayaran		(59.265.383.238)	(21.114.115.624)	Payment
Pembayaran utang bank jangka panjang		(7.659.435.870)	(7.992.769.203)	Payment of long-term bank loans
Penerimaan setoran modal dari pelaksanaan waran		1.967.498	1.425.346	Proceed paid-up capital from exercise of warrant
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(31.800.000)	(39.750.000)	Payment of consumer finance payable
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
(Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		(5.089.942.149)	9.881.225.055	(Used for) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN)				NET INCREASE (DECREASE)
NETO KAS DAN BANK		24.879.182.053	(8.120.002.751)	IN CASH AND BANKS
KAS DAN BANK				CASH AND BANKS
AWAL TAHUN	4	8.107.488.524	11.281.059.725	AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK				CASH AND BANKS
AKHIR PERIODE	4	32.986.670.577	3.161.056.974	AT THE END OF THE PERIOD

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Vastland Indonesia Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 16 tanggal 21 Februari 2011 dari Adrian Djuani, SH., notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-13354.AH.01.01 tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 27 tanggal 3 Juni 2025 dari Jimmy Tanal, SH., M.Kn., notaris di Jakarta tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Akta perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0156253 tahun 2025 tanggal 11 Juni 2025.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya sejak tahun 2012.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasarnya, Perseroan bergerak dalam bidang usaha real estat, pergudangan dan penyimpanan, beserta fasilitasnya.

Perusahaan berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Tembesu No. 8A, Bandar Lampung.

PT Tembesu Elang Perkasa merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.

PT Tembesu Elang Perkasa merupakan entitas induk Perusahaan dan Tn. Ir. Hendry Gunawan merupakan pemegang saham akhir Perusahaan.

b. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, serta Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris utama dan

independen

Komisaris

Komisaris

:

:

Jonathan Jochanan

Yuanita Tjoatjawinata

Levina Junieta Gunawan

Direksi

Direktur utama

Direktur

:

:

Vicky Vergilius Gunawan

Stanley V. Gunawan

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Vastland Indonesia Tbk (the "Company") was established based on Deed No. 16 dated February 21, 2011 from Adrian Djuani, SH., notary in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-13354. AH.01.01 year 2011 dated March 16, 2011.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 27 dated June 3, 2025 of Jimmy Tanal, SH., M.Kn., notary in Jakarta regarding to increase in Company's issued and paid-up capital. This amendment deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decision Letter No. AHU-AH. 01.03-0156253 year 2025 dated June 11, 2025.

The Company's start its commercial operation in 2012.

According to Article 3 of its Article of Association, the company is engaged in real estate, warehousing and storage, including its facilities.

The Company is domiciled and headquarters in Jalan Tembesu No. 8A, Bandar Lampung.

PT Tembesu Elang Perkasa is the controlling shareholder of the Company.

PT Tembesu Elang Perkasa is the parent entity of the Company and Mr. Ir. Hendry Gunawan is the ultimate shareholder of the Company.

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

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as of September 30, 2025 and December 31, 2024 was as follows:

Board of Commissioners

President commissioner

and independent

Commissioner

Commissioner

Directors

President director

Director

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit serta Karyawan (lanjutan)

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi (namun tidak termasuk Komisaris Independen). Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan di luar Rapat Dewan Komisaris pada tanggal 1 Juni 2024, Dewan Komisaris mengangkat Eric Khong sebagai Anggota Komite Audit Perusahaan. Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua	:	Jonathan Jochanan
Anggota	:	Paul Rachmat Wulur
Anggota	:	Charles Kurniawan
Anggota	:	Eric Khong

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 Perusahaan memiliki karyawan masing-masing sebanyak 32 dan 29 orang karyawan (tidak diaudit).

c. Penawaran Umum Saham Perdana

Pada tanggal 30 Januari 2023, Perseroan memperoleh surat pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") No. S-26/D.04/2023 untuk melakukan penawaran umum saham perdana sejumlah 650.000.000 saham biasa dengan nilai nominal per saham Rp 50 untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran per saham sebesar Rp 108, disertai 130.000.000 lembar Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma, dimana setiap pemegang 5 lembar saham baru berhak memperoleh 1 lembar Waran Seri I yang dapat dikonversi menjadi saham baru mulai tanggal 9 Agustus 2023 sampai dengan 6 Februari 2026 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 338 per saham.

Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia ("BEI") pada tanggal 8 Februari 2023.

1. GENERAL (continued)

b. Board of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees (continued)

The Board of Commissioners and Directors are the Company's key management personnel (excluding Independent Commissioner). The key management has the authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Company.

Based on the Decree of the Company's Board of Commissioners outside the Board of Commissioners Meeting on June 1, 2024, the Board of Commissioners appointed Eric Khong as Member of the Company's Audit Committee. The composition of the Company's Audit Committee as of September 30, 2025 and December 31, 2024 was as follows:

Audit Committee

Chairman
Member
Member
Member

As of September 30, 2025 and December 31, 2024 the Company has 32 and 29 employees, respectively (unaudited).

c. Initial Public Offering

On January 30, 2023, the company obtained a notice of effectivity letter from the Financial Services Authority ("FSA") No. S-26/D.04/2023 to conduct an Initial Public Offering ("IPO") of 650,000,000 ordinary shares with nominal value of Rp 50 per share to the public at an offering price of Rp 108 per share, accompanied by 130,000,000 Warrants Series I which are given free, where each holder of 5 new shares is entitled to obtain 1 Warrant Series I which can be converted into new shares from August 9, 2023 to 6 February 2026 with an exercise price Rp 338 per share.

All of the Company's shares were listed in the Indonesia Stock Exchange ("IDX") on February 8, 2023.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

c. Penawaran Umum Saham Perdana (lanjutan)

Berdasarkan laporan PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, jumlah seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 30 September 2025 sebanyak 3.055.719.644 saham termasuk dari pelaksanaan waran sebanyak 19.644 lembar. Jumlah Waran Seri I yang belum dilaksanakan sampai 30 September 2025 sebanyak 129.980.356 lembar.

d. Penerbitan Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 29 Oktober 2025.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan ("SAK")

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI"), serta Peraturan No. VIII.G.7 yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK, tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat keputusan No. KEP-347/BL/2012 dari Ketua BAPEPAM-LK tanggal 25 Juni 2012.

b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan, kecuali laporan arus kas, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang diukur berdasarkan basis lain seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung, dan dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kecuali untuk penerapan PSAK yang direvisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2025 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

1. GENERAL (continued)

c. Initial Public Offering (continued)

Based on report from PT Sinartama Gunita, Securities Administration Bureau, the total number of Company shares registered on the Indonesian Stock Exchange on September 30, 2025 of 3,055,719,644 shares, including 19,644 shares from the exercise of warrants. The number of Warrants Series I unexercised as of September 30, 2025 is 129,980,356 shares.

d. Issuance of the Financial Statements

The management of the Company is responsible of the preparation of these financial statements that have been authorized for issue by the Directors on October 29, 2025.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Compliance with Financial Accounting Standards ("SAK")

The financial statements of the Company have been prepared and presented in accordance with Indonesian SAK which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and the Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants ("DSAK-IAI"), and BAPEPAM-LK Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentations and Disclosures of Financial Statements of listed entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012 of Chairman of BAPEPAM-LK dated June 25, 2012.

b. Basis of Measurements in Preparation of Financial Statements

The financial statements, except for the statement of cash flows, have been prepared based on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.

The statement of cash flows are prepared using the direct method, and classified into operating, investing and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the adoption of revised PSAK effective January 1, 2025 as disclosed in this Note.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan
Keuangan (lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal dimana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan dalam Catatan 3 atas laporan keuangan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah atau Rp yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Perubahan kebijakan akuntansi

Perusahaan menerapkan amendemen terhadap standar yang berlaku efektif untuk tahun yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025:

- Amendemen PSAK 221 (sebelumnya PSAK 10): Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran
- PSAK 117 (sebelumnya PSAK 74): Kontrak Asuransi
- Amendemen PSAK 117 (sebelumnya PSAK 74): Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 (sebelumnya PSAK 74) dan PSAK 109 (sebelumnya PSAK 71) - Informasi Komparatif

Penerapan amendemen terhadap standar yang berlaku tidak mengakibatkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk tahun berjalan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

b. Basis of Measurements in Preparation of
Financial Statements (continued)

The preparation of financial statements in conformity with Indonesian SAK requires management to make judgment, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in Note 3 to the financial statements.

The reporting currency used in the preparation of the financial statements is Rupiah or Rp which also represents the functional currency of the Company.

Changes in accounting policies

The Company adopted amendments to standards that are effective for the year starting or after January 1, 2025:

- Amendments to PSAK 221 (formerly PSAK 10): The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates - Lack of Exchangeability
- PSAK 117 formerly PSAK 74): Insurance Contract
- Amendments to PSAK 117 (formerly PSAK 74): Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 117 (formerly PSAK 74) and PSAK 109 (formerly PSAK 71) - Comparative Information

The adoption of amendments to standards that are effective did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan dengan kurs yang berlaku saat itu. Pos non-moneter dalam mata uang asing yang diukur berdasarkan nilai historis tidak dijabarkan kembali. Selisih kurs yang timbul atas penyelesaian pos-pos moneter dan penjabaran kembali pos-pos moneter diakui pada laba rugi.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, kurs yang digunakan untuk 1 \$AS masing-masing adalah sebesar Rp 16.680 dan Rp 16.162.

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Sesuai dengan 224 (sebelumnya PSAK 7), "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi", suatu pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan, secara langsung atau tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) atas pihak lain dalam mengambil keputusan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 25 atas laporan keuangan.

e. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan Perusahaan meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, dan uang jaminan bank. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

c. Foreign Currency Transactions and Balances

Transactions in foreign currencies are translated in to Rupiah using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the rate of exchange prevailing at the statement of financial position date. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated. Exchange differences arising on the settlement of monetary items and on retranslation of monetary items are included in profit or loss.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the exchange rate used for 1 US\$ was Rp 16,680 and Rp 16,162, respectively.

d. Transactions with Related Parties

In accordance with PSAK 224 (formerly PSAK 7), "Related Party Disclosures", parties are considered to be related if one party has the ability to control (by way of ownership, directly or indirectly) or exercise significant influence (by way of participation in the financial and operating policies) over the other party in making financial and operating decisions.

All significant transactions with related parties are disclosed in Note 25 to the financial statements.

e. Financial Instruments

Financial Assets

The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

Financial assets are classified in the following categories:

- Financial assets at amortized cost; and
- Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive Income ("FVOCI").

The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, and bank guarantee. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- (i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*Effective Interest Rate*) ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laba rugi.

Kelompok aset keuangan ini meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, dan piutang lain-lain.

- (ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI

Instrumen utang

Perusahaan mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan penjualan; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

e. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows:

- (i) Financial assets at amortized cost

The Company measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met: (1) the financial asset is held within a business model with the objective of holding to collect contractual cash flows; and (2) the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method, less impairment. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is recognized in the statement of profit or loss. The losses arising from impairment are also recognized in the profit or loss.

The financial assets in this category include cash and cash equivalents, trade receivables, and other receivables.

- (ii) Financial assets at fair value through OCI

Debt instruments

The Company measures debt instruments at fair value through OCI if both of the following conditions are met: (1) the financial asset is held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling; and (2) the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

(ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI (lanjutan)

Instrumen utang

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui dalam OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi.

Perusahaan tidak memiliki instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada OCI.

Instrumen ekuitas

Setelah pengakuan awal, Perusahaan dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya secara tidak dapat dibatalkan sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai PSAK 232 (sebelumnya PSAK 50): Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Perusahaan memperoleh keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah dicatat dalam OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Perusahaan tidak memiliki instrumen ekuitas yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada OCI.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

e. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

(ii) Financial assets at fair value through OCI (continued)

Debt instruments

For debt instruments at fair value through OCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in profit or loss and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost. The remaining fair value changes are recognized in OCI. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss.

The Company does not have debt instruments which are classified as financial asset at fair value through OCI.

Equity instruments

Upon initial recognition, the Company can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at fair value through OCI when they meet the definition of equity under PSAK 232 (formerly PSAK 50): Financial Instruments: Presentation and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized as other income in profit or loss when the right of payment has been established, except when the Company benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI. Equity instruments designated at fair value through OCI are not subject to impairment assessment.

The Company does not have equity instruments which are classified as financial asset at fair value through OCI.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

- (iii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, terlepas dari model bisnisnya.

Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

Perusahaan memiliki uang jaminan bank yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 109 (sebelumnya PSAK 71) diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

e. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

- (iii) Financial assets at fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term. Derivatives, including separated embedded derivatives, are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Financial assets with cash flows that are not solely payments of principal and interest are classified and measured at fair value through profit or loss, irrespective of the business model.

Notwithstanding the criteria for debt instruments to be classified at amortized cost or at fair value through OCI, as described above, debt instruments may be designated at fair value through profit or loss on initial recognition if doing so eliminates, or significantly reduces, an accounting mismatch.

Financial assets at fair value through profit or loss are subsequently carried in the statement of financial position at fair value, with changes in fair value recognized in the profit or loss.

The Company has bank guarantee which are classified as financial assets at fair value through profit or loss

Financial Liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK 109 (formerly PSAK 71) are classified as follows:

- Financial liabilities at amortised cost; and
- Financial liabilities at fair value through profit or loss ("FVTPL").

The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, uang jaminan pelanggan, utang pembiayaan konsumen, dan utang bank. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

(i) Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode *EIR*. Amortisasi *EIR* termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

Kelompok liabilitas keuangan ini meliputi utang bank, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan utang pembiayaan konsumen.

(ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok untuk diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini termasuk instrumen keuangan derivatif yang diambil Perusahaan yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 109 (sebelumnya PSAK 71). Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

e. Financial Instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.

The Company's financial liabilities include trade payables, other payables, accrued expenses, customer deposits, consumer finance payables, and bank loans. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.

(i) Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities at amortized cost (e.g interest-bearing loans and borrowings) are subsequently measured using the EIR method. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

The financial liabilities in this category include bank loans, trade payables, other payables, other payables, accrued expenses, and consumer finance payables.

(ii) Financial liabilities at fair value through profit or loss

Financial liabilities at fair value through profit or loss include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through the profit or loss.

Financial liabilities are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term. This category includes derivative financial instruments entered into by the Company that are not designated as hedging instruments in hedge relationships as defined by PSAK 109 (formerly PSAK 71). Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laba rugi.

Perusahaan memiliki uang jaminan pelanggan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laba rugi.

Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas Keuangan

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan menerapkan model kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk pengukuran dan pengakuan kerugian penurunan nilai. Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

e. Financial Instruments (continued)

Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the profit or loss.

The Company has customer deposits which are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or canceled or has expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

Offsetting Financial Assets and Liabilities

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is presented in the statement of financial position if, and only if, the Company has currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Impairment of Financial Assets

The Company applies expected credit loss ("ECL") model for measurement and recognition of impairment loss. At each reporting date, the Company assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Company uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Perusahaan menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

f. Penentuan Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- (a) di pasar utama (*principal market*) untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
- (b) jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan (*most advantageous market*) untuk aset atau liabilitas tersebut.

Perusahaan mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (*highest and best use*) atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

e. Financial Instruments (continued)

To make that assessment, the Company compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

The Company applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade and other receivables without significant financing component.

f. Determination of Fair Value

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants in the principal (or most advantageous market) at the measurement date under current market conditions (i.e. an exit price) regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique at the measurement date.

A fair value measurement assumes that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- (a) *in the principal market for the asset or liability; or*
- (b) *in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

The Company measures the fair value of an asset or a liability using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

f. Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Hierarki nilai wajar dikategorikan dalam 3 (tiga) level input untuk teknik penilaian yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar, sebagai berikut:

- (a) Input Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- (b) Input Level 2 - input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau tidak langsung.
- (c) Input Level 3 - input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hierarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Perusahaan menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hierarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

g. Kas dan Bank

Kas dan bank terdiri dari kas dan kas di bank, dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

h. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

f. Determination of Fair Value (continued)

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

Fair value hierarchy are categorized into 3 (three) levels the inputs to valuation techniques used to measure fair value, as follows:

- (a) Level 1 inputs - quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date.
- (b) Level 2 inputs - inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- (c) Level 3 inputs - unobservable inputs for the asset or liability.

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Company determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

The Company determines appropriate classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy within which the fair value measurement is categorized.

g. Cash and Banks

Cash and banks represent cash on hand, cash in banks, and neither used as collateral nor restricted.

h. Fixed Assets

Fixed assets are initially recorded at cost. The cost of an asset comprises its purchases price and any directly attributable cost of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Subsequent to initial recognition, fixed assets, except for land, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

h. Aset Tetap (lanjutan)

Biaya setelah perolehan awal termasuk dalam jumlah tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, mana yang lebih tepat, ketika terdapat kemungkinan bahwa manfaat ekonomi di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat komponen yang diganti dihentikan pengakuannya pada tahun dimana pada saat penggantian tersebut terjadi. Seluruh biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Penyusutan dihitung menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi manfaat aset tetap sebagai berikut:

	Tahun/ Years
Kendaraan	8
Mesin dan peralatan	5 - 10
Inventaris kantor	4

Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah setiap akhir tahun keuangan atas pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi yang berlaku prospektif.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

i. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dimiliki untuk menghasilkan rental (sewa) atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan bukan untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrasi atau dijual dalam kegiatan bisnis normal.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

h. Fixed Assets (continued)

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be reliably measured. The carrying amount of the replaced part is derecognized during the financial year in which they are incurred. All other repairs and maintenance are charged to profit or loss.

Depreciation is calculated using straight-line method to allocate the depreciable amount over the estimated useful lives of the asset as follows:

	Vehicles
	Machinery and equipment
	Office equipment

The assets' residual values, estimated useful lives and depreciation method are reviewed at each financial year end with the effect of any changes in accounting estimate accounted for on a prospective basis.

Fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset, calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item, is recognized in profit or loss in the year the item it is derecognized.

i. Investment Properties

Investment properties is property (land or building or part of a building or both) held to earn rentals (rent) or for capital appreciation or both and not for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sold in the normal course of business.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

i. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajar. Nilai wajar properti investasi diakui berdasarkan penilaian dari penilai independen yang memenuhi kualifikasi dan telah diakui, serta didukung oleh bukti pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi diakui sebagai laba rugi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan) dari laporan posisi keuangan pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

j. Hak Atas Tanah

Biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah ditangguhkan dan disajikan sebagai akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan. Biaya tangguhan tersebut diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomik tanah.

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Aset nonkeuangan yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset nonkeuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

i. Investment Properties (continued)

Investment properties are initially measured at its costs, including transaction costs and subsequently measured at fair value. The fair value of investment properties is recognized based on the assessment of a qualified and recognized independent appraiser and is supported by market evidence. Changes in the fair value of investment properties are recognized in as profit or loss.

Investment property is derecognized (issued) from the statement of financial position upon disposal or when the investment property is permanently removed from use and no future economic benefits can be expected upon disposal.

Any gain or loss arising from the retirement or disposal of an investment property is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the retirement or disposal occurs.

j. Landrights

Costs related to the extention or renewal of landrights title are deferred and presented as "Other non-current assets" account in the statemets of financial position. These deferred charges are amortized using the straight-line method over the legal term or economic life of the related landrights which ever shorter.

k. Impairment of Non-financial Assets

Non-financial assets that have an indefinite useful life are not subject to amortization but tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired. Non-financial assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped to the smallest identifiable unit that generates separate cash flows (cash generating unit). Non-financial assets that suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

I. Sewa

Perusahaan sebagai penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

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

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

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

Sewa jangka pendek

Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Perusahaan mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

I. Leases

Company as a lessee

At the inception of a contract, the Company assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.

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

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

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

Short-term leases

The Company has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less. The Company recognizes the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

l. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai pesewa

Ketika Perusahaan bertindak sebagai pesewa, Perusahaan mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Perusahaan membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomis aset pendasar.

m. Liabilitas Imbalan Kerja

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Perusahaan menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 tahun 2021 untuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (Undang-Undang Cipta Kerja) yang diundangkan pada November 2020, sebagaimana diubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 tahun 2023 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Liabilitas neto Perusahaan atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan kerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan kerja dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dalam perhitungan aktuaria yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

l. Leases (continued)

Company as a lessor

When the Company acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the Company makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Company considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

m. Employee Benefits Liability

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company provides defined employee benefits to their employees in accordance with Government Regulation ("PP") No. 35 of 2021 of Law No. 11 of 2020 (Job Creation Law) enacted in November 2020, as changed to Law of the Republic of Indonesia No. 6 of 2023 concerning Government Regulation in lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation to become Law.

The Company's net liability in respect of the defined benefit plan is calculated as the present value of the employee benefits liability at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The employee benefits liability is determined using the Projected Unit Credit method with actuarial valuations being carried out at the end of each reporting period.

Remeasurements of employee benefits liability, comprise of a) actuarial gains and losses, b) the return of plan assets, excluding interest, and c) the effect of asset ceiling, excluding interest, are recognized immediately in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in the subsequent periods.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

m. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Perusahaan mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 (lima) langkah analisa sebagai berikut:

- (i) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (ii) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- (iii) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- (iv) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- (v) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Perusahaan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

m. Employee Benefits Liability (continued)

The Company recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past-service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.

n. Revenue and Expense Recognition

Revenue from contracts with customers

Revenue recognition have to fulfill 5 (five) steps of assessment:

- (i) Identify contract(s) with a customer.
- (ii) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
- (iii) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
- (iv) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
- (v) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

- A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Company selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan
(lanjutan)

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Pendapatan diterima di muka".

Pendapatan sewa

Pendapatan dari sewa gudang yang dikelompokkan sebagai sewa operasi diakui dalam suatu periode waktu dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Pendapatan dari penjualan properti investasi

Pendapatan dari penjualan properti investasi diakui pada saat penyelesaian proses pendapatan pada saat kendali atas barang telah diserahkan kepada pembeli dan kolektibilitas harga jual telah terjamin.

Penghasilan bunga

Penghasilan bunga diakui atas dasar proporsi waktu dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan tidak mungkin dipulihkan diakui segera sebagai beban tahun berjalan pada laba rugi.

Beban bunga

Beban bunga untuk semua liabilitas keuangan yang mengandung bunga diakui dalam 'Biaya keuangan' dalam laba rugi dengan menggunakan EIR liabilitas keuangan yang terkait.

Beban lain-lain

Beban lain-lain diakui pada saat terjadinya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

n. Revenue and Expense Recognition (continued)

Revenue from contracts with customers
(continued)

Payment of the transaction price differs for each contracts. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented under "Unearned revenues".

Rental income

Revenue arising from warehouse leasing classified as an operating lease is recognized over time on the straight-line basis over the lease term.

Income from sale of investment properties

Income from sale of investment properties is recognized upon completion of the earning process when the control over the goods have passed to the buyer and the collectibility of the sales price is reasonably assured.

Interest income

Interest income is recognized on a time-proportion basis using the effective interest method.

Expenses

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are not recoverable are recognized immediately as an expense for the year in profit or loss.

Interest expense

Interest expense for all interest-bearing financial liabilities are recognized in 'Finance costs' in profit or loss using the EIR of the financial liabilities to which they relate.

Other expenses

Other expenses are recognized when they are incurred.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Pajak Penghasilan

Pajak diakui sebagai pendapatan atau beban dan termasuk dalam laba rugi untuk periode berjalan, kecuali pajak yang timbul dari transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi. Pajak terkait dengan pos yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan pajak terkait dengan pos yang diakui langsung di ekuitas, diakui langsung di ekuitas.

Pajak Kini

Pajak terutang kini didasarkan pada laba kena pajak tahun berjalan. Laba kena pajak berbeda dari laba yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan karena tidak termasuk pos-pos dari pendapatan atau beban yang dapat dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan selanjutnya tidak termasuk pos-pos yang tidak dapat dikenakan pajak atau dikurangkan dari pajak. Liabilitas pajak kini Perusahaan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manajemen secara berkala mengevaluasi jumlah yang dilaporkan di dalam Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") terkait dengan keadaan dimana peraturan pajak yang berlaku memerlukan interpretasi dan, jika diperlukan, manajemen akan menghitung provisi atas jumlah yang mungkin timbul.

Perubahan terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika Perusahaan mengajukan keberatan atau banding, pada saat keputusan atas keberatan atau banding tersebut telah ditetapkan.

p. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui jika Perusahaan mempunyai liabilitas kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinan penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan jumlah liabilitas tersebut dapat diestimasi secara andal.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

o. Income Tax

Tax is recognized as income or an expense and included in profit and loss for the period, except to the extent that the tax arises from a transaction or event which is recognized outside profit or loss. Tax that relates to items recognized in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income and tax that relates to items recognized directly in equity is recognized in equity.

Current Tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit as reported in the profit or loss and other comprehensive income of the Company because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable nor deductible. The respective current tax liability of in the Company is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Management periodically evaluates the amount reported in the Annual Tax Return ("SPT") in relation to the circumstances in which the applicable tax regulations are subject to interpretation and, if necessary, the management will calculate the amount of provision that may arise.

Amendments to respective tax obligations of the Company are recorded when tax assessment letter ("SKP") is received or, if objected to or appealed against by the Company, when the result of the objection or appeal is determined.

p. Provisions and Contingencies

Provisions are recognized when the Company has a legal or constructive obligation as a result of past events, it is more likely than not that an outflow of resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount can be made.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

p. Provisi dan Kontinjensi (lanjutan)

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan. Jika dampak nilai waktu dari uang cukup material, maka jumlah provisi adalah nilai kini dari perkiraan pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas. Ketika provisi didiskontokan, peningkatan jumlah provisi dikarenakan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

Liabilitas kontinjensi diakui dalam laporan keuangan ketika tingkat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi bertambah sehingga menjadi kemungkinan besar. Ketika kemungkinan arus keluar dalam penyelesaian adalah kecil, maka liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan ketika kemungkinan besar terjadi arus masuk manfaat ekonomi.

q. Laba Neto per Saham

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama tahun tersebut.

Laba per saham dilusian dihitung manakala Perusahaan memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

r. Informasi Segmen

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(continued)

p. Provisions and Contingencies (continued)

Provisions are reviewed at each consolidated statement of financial position date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed. If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risk specific to the liability. Where discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a finance costs.

Contingent liabilities are recognized in the financial statements if their occurrence is considered as probable. They are disclosed in the notes to the financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are not recognized in the financial statements but are disclosed in the notes to the financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

q. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income for the period attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated when Group has instruments which are dilutive potential ordinary shares.

r. Segment Information

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

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada setiap akhir periode laporan keuangan. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, manajemen membuat berbagai pertimbangan, selain dari keterlibatan estimasi yang secara signifikan dapat memengaruhi jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangannya bergantung pada model bisnis untuk mengelola aset keuangan tersebut dan apakah persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut semata-mata pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan.

Menentukan Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil pengujian semata pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang dan model bisnis. Perusahaan menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana pengelolaannya. Perusahaan memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Perusahaan tentang apakah model bisnis yang memiliki aset keuangan yang tersisa masih sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan model bisnis dan oleh karena itu terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS

The preparation of the Company's financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the reporting date. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future years.

Judgments

In the process of applying the accounting policies, management has made the following judgments, apart from those involving estimations, which have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements:

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Company classifies its financial assets depending on the business model for managing those financial assets and whether the contractual terms of the financial asset are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. The financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's accounting policies disclosed in Note 2 to the financial statements.

Determining Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the solely payment of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed. The Company monitors financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held. Monitoring is part of the Company's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Mengevaluasi Perjanjian Sewa

Perusahaan sebagai Pesewa

Perusahaan telah menandatangani sewa properti komersial atas portofolio properti investasinya. Perusahaan telah menentukan, berdasarkan evaluasi terhadap syarat dan ketentuan perjanjian, seperti masa sewa yang bukan merupakan sebagian besar dari umur ekonomi properti komersial dan nilai sekarang dari pembayaran sewa minimum yang tidak berjumlah substansial secara keseluruhan dari nilai wajar properti komersial, yang secara substansial mempertahankan semua risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan properti ini dan mencatat kontrak sebagai sewa operasi.

Perusahaan sebagai penyewa - Menilai pengaturan sewa dan jangka waktu sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung unsur sewa membutuhkan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah perjanjian tersebut memberikan hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian. Dalam menentukan jangka waktu sewa, Perusahaan mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak menggunakan opsi penghentian. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian kontrak kerja) hanya termasuk dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan).

Perusahaan sebagai penyewa - Memperkirakan suku bunga pinjaman inkremental untuk liabilitas sewa

Karena Perusahaan tidak dapat langsung menentukan suku bunga implisit, manajemen menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan sebagai tingkat diskonto. Ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental, yang banyak di antaranya memerlukan pertimbangan untuk dapat secara andal mengukur penyesuaian yang diperlukan untuk mencapai tingkat diskonto akhir. Dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental, Perusahaan mempertimbangkan faktor-faktor utama berikut: risiko kredit korporat Perusahaan, jangka waktu sewa, jangka waktu pembayaran sewa, lingkungan ekonomi, waktu dimana sewa dimulai, dan mata uang dimana pembayaran sewa ditentukan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Judgments (continued)

Evaluating Lease Agreements

Company as Lessor

The Company has entered into commercial property leases on its investment property portfolio. The Company has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, such as the lease term not constituting a major part of the economic life of the commercial property and the present value of the minimum lease payments not amounting to substantially all of the fair value of the commercial property, that it retains substantially all the risks and rewards incidental to ownership of these properties and accounts for the contracts as operating leases.

Company as lessee - Assessing lease arrangement and lease term

Determining whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement. In determining the lease term, the Company considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

Company as lessee - Estimating the incremental borrowing rate for lease liabilities

Since the Company could not readily determine the implicit rate, management use the Company's incremental borrowing rate as a discount rate. There are a number factors to consider in determining an incremental borrowing rate, many of which need judgment in order to be able to reliably quantify any necessary adjustments to arrive at the final discount rates. In determining incremental borrowing rate, the Company considers the following main factors: the Company's corporate credit risk, the lease term, the lease payment term, the economic environment, the time at which the lease is entered into, and the currency in which the lease payments are denominated.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Penyisihan Pajak Penghasilan Badan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan pajak tertentu yang penentuan akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Ketika hasil pajak yang dikeluarkan berbeda dengan jumlah yang awalnya diakui, perbedaan tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan dan penyisihan pajak tangguhan pada periode dimana penentuan tersebut dilakukan.

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum dikompensasi sejauh besar kemungkinan bahwa laba fiskal akan tersedia untuk dikompensasi dengan saldo rugi fiskal yang dapat dikompensasikan. Penentuan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui berdasarkan perbedaan waktu dan laba kena pajak di masa mendatang bersama-sama dengan strategi perencanaan pajak masa depan membutuhkan pertimbangan signifikan dari manajemen.

Jumlah tercatat utang pajak penghasilan Perusahaan, diungkapkan pada Catatan 17 laporan keuangan.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama terkait masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko bagi penyesuaian yang material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya, diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada acuan yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Situasi saat ini dan asumsi mengenai perkembangan di masa depan, dapat berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi yang terkait pada saat terjadinya.

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain-lain

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Judgments (continued)

Provision for Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for income taxes. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Company recognizes liabilities for expected tax issues based on estimates of whether additional taxes will be due. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recognized, such differences will impact the income tax and deferred tax provisions in the period in which such determination is made.

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. The determination of the amount of deferred tax assets that can be recognized based upon the likely timing and level of future taxable profits together with future tax planning strategies required significant management judgment.

The Company's carrying amount of taxes payable are disclosed in Note 17 to the financial statements.

Sources of Estimation Uncertainty

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

Impairment of Trade and Other Receivables

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain-lain (lanjutan)

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

Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya untuk seluruh piutang usaha. Dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian, manajemen diharuskan untuk menggunakan pertimbangan dalam mendefinisikan hal apa yang dianggap sebagai kenaikan risiko kredit yang signifikan dan dalam pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi. Pertimbangan diaplikasikan dalam menentukan periode sepanjang umurnya dan saat pengakuan awal piutang.

Jumlah tercatat dari piutang usaha dan lain-lain diungkapkan pada Catatan 5 dan 6 atas laporan keuangan.

Mengestimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 10 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan dalam industri sejenis. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk diubah/direvisi. Jumlah tercatat aset tetap Perusahaan diungkapkan di dalam Catatan 9 atas laporan keuangan.

Pengukuran Nilai Wajar Properti Investasi

Perusahaan menerapkan PSAK 240 (sebelumnya PSAK 13) "Properti Investasi" memilih model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan awal tanah dan bangunan. Hirarki nilai wajar aset tetap pada akhir tahun pelaporan merupakan kategori dalam tingkat 2 dan 3 pengukuran berulang nilai wajar.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Sources of Estimation Uncertainty (continued)

Impairment of Trade and Other Receivables (continued)

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

The Company applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. In determining expected credit losses, management is required to exercise judgment in defining what is considered to be a significant increase in credit risk and in making assumptions and estimates to incorporate relevant information about past events, current conditions and forecasts of economic conditions. Judgment has been applied in determining the lifetime and point of initial recognition of receivables.

The carrying amount of the trade and other receivables is disclosed in Note 5 and 6 to the financial statements.

Estimation of Useful Lives of Fixed Assets

The costs of fixed assets and are depreciated on a straight-line basis over the fixed assets' estimated economic useful lives. Management estimates the useful lives of these investment properties and fixed assets to be within 4 to 10 years. These are common life expectancies applied in the industry. Changes in the expected level of usage and technological developments could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, therefore, future depreciation charges could be revised. The carrying amount of the Company's fixed assets is disclosed in Notes 9 to the financial statements.

Fair Value Measurement of Investment Properties

The Company adopting PSAK 240 (formerly PSAK 13) "Investment Properties" and chose the fair value model for measurement after initial recognition of land and buildings. The fair value hierarchy of assets at the end of the reporting year is a category in level 2 and 3 repeated measurement of fair value.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)

Pengukuran Nilai Wajar Properti Investasi (lanjutan)

Untuk menentukan nilai wajar, penilai independen menggunakan kombinasi tiga pendekatan sebagai metode penilaian: pendekatan pendapatan, yang mendiskontokan arus kas masa depan, pendekatan biaya, yang didasarkan pada biaya penggantian saat ini, dan pendekatan pasar, yang didasarkan pada membandingkan dengan aset yang identik. Untuk penjelasan lebih detail lihat Catatan 8 atas laporan keuangan.

Liabilitas Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi aktuarial yang digunakan. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan sebelumnya, diperlakukan sesuai dengan kebijakan akuntansi sebagaimana diuraikan dalam Catatan 2 atas laporan keuangan.

Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut adalah wajar dan sesuai. Perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat memengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja jangka panjang dan beban imbalan kerja karyawan.

Mengevaluasi Provisi dan Kontinjensi

Perusahaan melakukan pertimbangan untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi serta mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum atau kewajiban konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya dan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang relevan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (continued)

Sources of Estimation Uncertainty (continued)

Fair Value Measurement of Investment Properties (continued)

To determine fair value, independent appraisers use a combination of three approaches as valuation methods: the income approach, which discounts future cash flows, the cost approach, which is based on current replacement costs and the market approach, which is based on comparing with identical assets. For a more detailed explanation see Note 8 to the financial statements.

Employee Benefits Liability

Determination of the Company's employees benefits liability is dependent on its selection of certain actuarial assumption. Those assumptions include, among others, the discount rate, annual increase salary rate, annual employee resignation rate, disability rate, retirement age and mortality rights. Actual results that differ from the prior assumptions accounted for in accordance with the accounting policies as described in Note 2 to the financial statements.

The Company believes that its assumptions at reporting date are reasonable and appropriate. Any significant differences in the Company's actual result or significant changes in the Company's assumptions may materially affect its long-term employee benefits liability and employee benefits expense.

Evaluating Provisions and Contingencies

The Company exercises its judgment to distinguish between provisions and contingencies and sets up appropriate provisions for its legal or constructive obligations, if any, in accordance with its policies on provisions and takes the relevant risks and uncertainty into account.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

	30 September/ September 2025
Kas	
Rupiah	5.118.304
Bank	
PT Bank Central Asia Tbk	32.710.414.609
PT Bank Pan Indonesia Tbk	247.646.454
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.941.893
PT Bank CIMB Niaga Tbk	7.416.049
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.139.628
PT Bank Negara Indonesia Tbk	993.640
Total	32.986.670.577

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, tidak terdapat saldo kas dan bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	30 September/ September 2025
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	181.622.400
PT Sahabat Sentra Asia	161.591.040
PT Supra Primatama Nusantara	31.122.180
PT Tiga Raksa Satria Tbk	14.799.075
PT Anugerah Pharmindo Lestari	14.455.583
PT Indomarco Prismaatama	11.390.820
PT Bhinneka Roda Indonesia	-
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 15.000.000)	167.161.155
Total	582.142.253

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

Seluruh umur piutang usaha jatuh tempo dalam waktu kurang dari 30 hari.

Tidak terdapat piutang usaha yang digunakan sebagai jaminan atas utang.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif penurunan nilai dan seluruh saldo piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai piutang.

4. CASH AND BANKS

	31 Desember/ December 2024	
Cash on hand	1.230.767	Rupiah
Cash in banks		
PT Bank Central Asia Tbk	5.483.911.519	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	104.112.604	
PT Bank OCBC NISP Tbk	9.161.893	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.501.938.473	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.139.628	
PT Bank Negara Indonesia Tbk	993.640	
Total	8.107.488.524	Total

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, there are no cash and banks that are pledged as collateral and restricted.

5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	31 Desember/ December 2024	
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	23.989.875	
PT Sahabat Sentra Asia	-	
PT Supra Primatama Nusantara	-	
PT Tiga Raksa Satria Tbk	15.700.950	
PT Anugerah Pharmindo Lestari	18.796.181	
PT Indomarco Prismaatama	27.191.115	
PT Bhinneka Roda Indonesia	19.157.160	
Others (each below Rp 15,000,000)	182.071.640	
Total	286.906.921	Total

All trade receivables are denominated in Rupiah.

All trade receivables are due in less than 30 days.

There are no trade receivables is used as collateral for borrowings.

Management believes that there is no objective evidence for impairment, and the entire trade receivables is collectible, accordingly, no provision for impairment was provided.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, semua piutang lain-lain Perusahaan merupakan piutang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat bukti objektif penurunan nilai dan seluruh saldo piutang lain-lain tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai piutang.

6. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, all other receivables by the Company were receivables from third parties and denominated in Rupiah.

Management believes that there is no objective evidence for impairment, and the entire other receivables is collectible, accordingly, no provision for impairment was provided.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
Lancar		
Asuransi dibayar dimuka	87.550.188	-
Perbaikan dan pemeliharaan	24.346.223	11.041.992
Sewa (Catatan 25)	8.400.000	46.200.000
Perizinan	8.000.000	359.603.768
Jasa profesional	-	40.000.000
Lain-lain	5.445.000	3.944.169
Sub-total	<u>133.741.411</u>	<u>460.789.929</u>
Tidak lancar		
Perizinan dan SHGB	689.342.600	689.342.600
Uang muka properti dalam penyelesaian	26.210.811	-
Lain-lain	59.000.000	59.000.000
Sub-total	<u>774.553.411</u>	<u>748.342.600</u>
Total	<u>908.294.822</u>	<u>1.209.132.529</u>

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

Current
Prepaid insurance
Repairs and maintenance
Rent (Note 25)
Permits
Professional fee
Others
Sub-total
Non-current
Permits and SHGB
Advance for property under construction
Others
Sub-total
Total

8. PROPERTI INVESTASI

8. INVESTMENT PROPERTIES

	30 September/ September 2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Perubahan Nilai Wajar/ Changes in Fair Value	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan/ nilai wajar						
Pemilikan langsung						
Tanah	217.719.198.805	-	(212.332.153)	-	-	217.506.866.652
Bangunan	123.512.200.000	-	-	-	-	123.512.200.000
Dalam penyelesaian						
Bangunan	-	1.153.488.891	-	-	-	1.153.488.891
Aset pengampunan pajak						
Tanah	144.000.300.000	-	-	-	-	144.000.300.000
Nilai tercatat	<u>485.231.698.805</u>	<u>1.153.488.891</u>	<u>(212.332.153)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>486.172.855.543</u>

Acquisition cost/ fair value
Direct ownership
Land
Buildings
Construction in progress
Building
Tax amnesty assets
Land
Carrying amounts

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

8. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

	31 Desember/ December 2024						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Perubahan Nilai Wajar/ Changes in Fair Value	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya perolehan/ nilai wajar							Acquisition cost/ fair value
Pemilikan langsung							Direct ownership
Tanah	217.889.400.000	-	(170.201.195)	-	-	217.719.198.805	Land
Bangunan	123.512.200.000	-	-	-	-	123.512.200.000	Buildings
Aset pengampunan pajak							Tax amnesty assets
Tanah	144.000.300.000	-	-	-	-	144.000.300.000	Land
Nilai tercatat	485.401.900.000	-	(170.201.195)	-	-	485.231.698.805	Carrying amounts

Pada tanggal 31 Desember 2023, nilai wajar properti investasi berdasarkan penilai independen (KJPP Ihot, Dollar dan Raymond) dalam laporannya tanggal 18 Maret 2024. Keuntungan perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laba rugi.

As of 31 December 2023, the fair value of investment properties is based on an independent appraiser (KJPP Ihot, Dollar and Raymond) in their report dated March 18, 2024. The gain on changes in the fair value of investment properties is recognized in profit or loss.

Bangunan dalam penyelesaian merupakan pembangunan gudang berlokasi di Provinsi Jambi. Berdasarkan dari sisi anggaran biaya konstruksi, pada tanggal 30 September 2025, bangunan dalam penyelesaian rata-rata telah mencapai persentase penyelesaian 20,25% dan diperkirakan akan selesai di bulan Februari 2026.

The building in progress represents the construction of a warehouse located in Jambi Province. Based on the construction budget, as of September 30, 2025 the percentage of completion of the buildings construction in progress is 20.25% which is estimated to be completed in February 2026.

Rincian pengurangan properti investasi adalah sebagai berikut:

Deduction of investment properties as follows:

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024	
Nilai ganti kerugian	-	316.578.300	Compensation
Nilai tercatat	(212.332.153)	(170.201.195)	Carrying amount
Kerugian atas penyesuaian luas tanah properti investasi (Catatan 23)	(212.332.153)	146.377.105	Loss on land area adjustment of investment properties (Note 23)

Properti investasi berlokasi di Bandar Lampung, Palembang, Tangerang, Klaten, Bengkulu, Jambi dan Pekanbaru.

The investment properties are located in Bandar Lampung, Palembang, Tangerang, Klaten, Bengkulu, Jambi dan Pekanbaru.

Properti investasi berupa tanah menurut status kepemilikan legal Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") dan lainnya adalah sebagai berikut:

The investment properties of land area according to legal ownership in Building Rights Title ("SHGB") and others status are as follows:

	30 September/ September 2025			31 Desember/ December 2024			
Lokasi	SHGB (m ²)	Lainnya (m ²)/ Others (m ²)	Total (m ²)/ Total (m ²)	SHGB (m ²)	Lainnya (m ²)/ Others (m ²)	Total (m ²)/ Total (m ²)	Location
Bandar Lampung	74.490	-	74.490	74.490	-	74.490	Bandar Lampung
Palembang	52.188	-	52.188	52.188	-	52.188	Palembang
Tangerang	39.450	-	39.450	39.450	-	39.450	Tangerang
Klaten	28.067	-	28.067	28.067	-	28.067	Klaten
Bengkulu	20.684	-	20.684	20.684	-	20.684	Bengkulu
Jambi	3.328	11.939	15.267	3.328	11.939	15.267	Jambi
Pekanbaru	4.504	-	4.504	1.122	3.509	4.631	Pekanbaru
Total	222.711	11.939	234.650	219.329	15.448	234.777	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025, terdapat penurunan luas tanah seluas 127 m² yang berlokasi di Kota Pekanbaru dikarenakan perubahan struktur tanah disekitar tanah milik Perusahaan pada saat pengukuran ulang menjadi SHGB saat proses balik nama sertifikat atas nama Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, terdapat penurunan luas tanah seluas 123 m² yang berlokasi di Klaten atas dampak dari pembangunan jalan tol Solo - Yogyakarta (Catatan 30).

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Luas tanah Perusahaan yang telah dibangun gudang dengan luas masing-masing sebesar 196.623 m².

Pada tanggal 30 September 2025, properti investasi berupa tanah seluas 11.939 m² dengan Sertifikat Hak Milik ("SHM") atas nama pemilik sebelumnya masih dalam proses balik nama atas nama Perusahaan.

Manajemen berkeyakinan bahwa SHM tersebut dapat diperbaharui.

Properti investasi berupa tanah dan bangunan masing-masing sebesar Rp 140.870.200.000 dan Rp 190.237.400.000 digunakan sebagai jaminan utang lain-lain pihak ketiga dan pinjaman bank pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 (Catatan 12 dan 16).

Pada tanggal 30 September 2025, properti investasi telah diasuransikan kepada PT BCI Digital Asia, PT Asuransi Umum BCA, PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk dan PT Avrist General Insurance, pihak ketiga terhadap resiko kebakaran dan resiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 100.903.289.000.

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Nilai wajar aset properti investasi

Pengukuran nilai wajar properti investasi termasuk dalam Tingkat 2 dan 3 hierarki nilai wajar. Informasi tentang pengukuran nilai wajar yang menggunakan input signifikan yang dapat diobservasi (Tingkat 2) dan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3) adalah sebagai berikut:

8. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of September 30, 2025, there was a decrease in land area of 127 m² located in Pekanbaru City due to changes in the land structure around the land belonging to the Company during SHGB remeasurement during the process of changing the name of the certificate on behalf of Company.

As of December 31, 2024, there was a decrease in land area of 123 m² located in Klaten due to the impact of the construction of Solo - Yogyakarta toll road (Note 30).

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company's land area has been built with warehouses with a total area of 196,623 m², respectively.

As of September 30, 2025, investment properties of land area of 11,939 m² Certificate of Ownership ("SHM") under the name of the previous owner is still in the process of being transferred to the Company's name.

Management believes that the SHM can be transferred.

Investment properties of land and buildings amounting Rp 140,870,200,000 and Rp 190,237,400,000 used for collateral other payables third parties and bank loans as of September 30, 2025 and December 31, 2024 respectively (Notes 12 and 16).

As of September 30, 2025, investment properties have been insured to PT BCI Digital Asia, PT Asuransi Umum BCA, PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk and PT Avrist General Insurance, third parties against fire and other risks with the total coverage amounting to Rp 100,903,289,000.

Management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Fair value of assets investment properties

The fair value measurement of investment properties is included in Levels 2 and 3 of the fair value hierarchy. Information about fair value measurement that uses observable (Level 2) and unobservable (Level 3) significant inputs is as follows:

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Nilai wajar aset properti investasi (lanjutan)

<u>Keterangan/ Description</u>	<u>Teknik penilaian/ Assessment technique</u>	<u>Input signifikan yang dapat diobservasi/ Observable significant input</u>	<u>Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/ Unobservable significant input</u>
Properti investasi/ <i>Investment properties</i>	Pendekatan pasar/ <i>Market approach</i>	Input yang paling signifikan dalam pendekatan pasar adalah asumsi harga per meter persegi yang didasarkan dari harga properti sejenis/ <i>The most significant input in the market approach is the assumed price per square meter based on the price of similar properties.</i> Harga pasar yang paling mendekati disesuaikan dengan perbedaan atribut utama seperti jenis dan hak yang melekat pada properti, lokasi, karakteristik fisik, ukuran aset dan penggunaan aset/ <i>The closest market price is adjusted for differences in key attributes such as the type and rights attached to the property, location, physical characteristics, asset size and asset use.</i>	Input yang paling signifikan dalam pendekatan ini adalah asumsi asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat kapitalisasi seperti tingkat diskonto dan tingkat pertumbuhan/ <i>The most significant input in this approach is the assumptions used in the calculation of the capitalization rate such as the discount rate and growth rate.</i>

Seluruh aset dimanfaatkan pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Perubahan nilai wajar properti investasi mencerminkan keuntungan belum direalisasi yang diakui dalam laba rugi.

All assets are utilized at their highest and best use. Changes in the fair value of investment properties reflect unrealized gains which are recognized in profit or loss.

9. ASET TETAP - NETO

9. FIXED ASSETS - NET

	30 September/ September 2025				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Biaya perolehan					Acquisition costs
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	472.942.230	-	-	472.942.230	Vehicles
Mesin dan peralatan	189.495.421	40.319.167	-	229.814.588	Machinery and equipment
Inventaris kantor	429.987.736	69.135.416	-	499.123.152	Office equipment
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Kendaraan	725.000.000	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
Total Biaya Perolehan	2.117.425.387	109.454.583	-	2.226.879.970	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	301.217.332	31.213.334	-	332.430.666	Vehicles
Mesin dan peralatan	110.670.563	29.406.483	-	140.077.046	Machinery and equipment
Inventaris kantor	175.240.925	65.635.395	-	240.876.320	Office equipment
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Kendaraan	725.000.000	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
Total Akumulasi Penyusutan	1.612.128.820	126.255.212	-	1.738.384.032	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	505.296.567			488.495.938	Net Book Value

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

9. FIXED ASSETS – NET (continued)

	31 Desember/ December 2024				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya perolehan					Acquisition costs
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	302.194.000	170.748.230	-	472.942.230	Vehicles
Mesin dan peralatan	141.866.569	47.628.852	-	189.495.421	Machinery and equipment
Inventaris kantor	187.677.983	242.309.753	-	429.987.736	Office equipment
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Kendaraan	725.000.000	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
Total Biaya Perolehan	1.656.738.552	460.686.835	-	2.117.425.387	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	252.130.728	49.086.604	-	301.217.332	Vehicles
Mesin dan peralatan	78.299.384	32.371.179	-	110.670.563	Machinery and equipment
Inventaris kantor	115.370.801	59.870.124	-	175.240.925	Office equipment
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Kendaraan	657.031.250	67.968.750	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	271.875.000	28.125.000	-	300.000.000	Machinery and equipment
Total Akumulasi Penyusutan	1.374.707.163	237.421.657	-	1.612.128.820	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	282.031.389			505.296.567	Net Book Value

Biaya penyusutan dibebankan ke beban umum dan administrasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Catatan 22).

Depreciation expenses were charged to general and administrative expenses for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 (Note 22).

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, aset tetap Perusahaan tidak diasuransikan. Manajemen berpendapat bahwa risiko yang ada dapat dikelola dengan cara lain.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company's fixed assets are not insured. Management believes that the existing risks can be managed by other means.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, Perusahaan memiliki aset tetap dengan total biaya masing-masing sebesar Rp 1.495.737.258 dan Rp 1.314.935.758, yang telah sepenuhnya disusutkan tetapi masih digunakan.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the Company had fixed assets with total costs amounting to Rp 1,495,737,258 and Rp 1,314,935,758, respectively, which have been fully depreciated but are still being used.

Tidak terdapat aset tetap yang digunakan sebagai jaminan atas utang.

There are no fixed assets is used as collateral for borrowings.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024.

Based on management's review, there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment in value of fixed assets as of September 30, 2025 and December 31, 2024.

10. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA - NETO

10. OTHER NON-CURRENT ASSETS - NET

	30 September/ September 2025				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
Hak guna bangunan					Building rights title
Harga perolehan	3.708.617.900	-	-	3.708.617.900	Acquisition cost
Akumulasi amortisasi	(370.351.079)	(124.411.978)	-	(494.763.057)	Accumulated amortization
Nilai Buku Neto	3.338.266.821			3.213.854.843	Net Book Value

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA – NETO (lanjutan)

	31 Desember/ December 2024			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance
Hak guna bangunan				
Harga perolehan	3.708.617.900	-	-	3.708.617.900
Akumulasi amortisasi	(204.468.442)	(165.882.637)	-	(370.351.079)
Nilai Buku Neto	3.504.149.458			3.338.266.821

Beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 (Catatan 22).

10. OTHER NON-CURRENT ASSETS – NET (continued)

Building rights title
Aquisition cost
Accumulated amortization
Net Book Value

Amortization expenses were allocated to general and administrative expenses for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 (Note 22).

11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, akun ini seluruhnya merupakan utang kepada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 124.648.735 dan Rp 314.420.422.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

11. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, this account entirely represents trade payables to third parties amounting to Rp 124,648,735 and Rp 314,420,422, respectively.

The entire trade payables denominated in Rupiah.

12. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
PT BCI Digital Asia	51.014.015	-
PT Biwel Sukses Bersama (Catatan 30)	-	5.000.000.000
Total	51.014.015	5.000.000.000

PT BCI Digital Asia
PT Biwel Sukses Bersama
(Note 30)

Total

12. OTHER PAYABLES - THIRD PARTIES

13. AKRUAL

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
Gaji dan tunjangan	259.061.304	289.626.724
Beban bunga	238.301.243	387.530.513
Lain - lain	5.000.000	-
Total	502.362.547	677.157.237

Salaries and wages
Interest expenses
Others

Total

13. ACCRUALS

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
PT Bramasta Sarana Transportasi	21.936.687.500	2.467.150.000
PT Indomarco Adi Prima	8.013.108.800	2.889.459.200
PT Tigaraksa Satria Tbk	6.125.569.503	8.460.242.733
PT Lion Express	2.922.192.000	2.191.644.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.800.000.000)	14.180.513.603	16.539.863.169
Total	53.178.071.406	32.548.359.102
Dikurangi bagian jangka pendek	(25.484.730.276)	(23.520.437.544)
Bagian Jangka Panjang	27.693.341.130	9.027.921.558

PT Bramasta Sarana Transportasi
PT Indomarco Adi Prima
PT Tigaraksa Satria Tbk
PT Lion Express
Others (each below
Rp 2,800,000,000)

Total

Less current portion

Non-current Portion

14. UNEARNED REVENUE

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. UANG JAMINAN PELANGGAN

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
PT Tigaraksa Satria Tbk	440.000.000	440.000.000
PT Coca Cola Distribution Indonesia	208.000.000	328.000.000
PT Sukanda Djaya	163.000.000	-
PT Flexo Solusi Indonesia	150.000.000	120.000.000
PT Gunung Madu Plantations	142.844.000	73.000.000
PT Bramasta Sarana Transportasi	125.000.000	50.000.000
PT Lion Express	100.000.000	100.000.000
PT Tirta Investama	100.000.000	100.000.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100.000.000)	388.324.700	267.000.000
Total	1.817.168.700	1.478.000.000
Bunga belum jatuh tempo	(316.723.535)	(267.438.590)
Nilai kini jaminan pelanggan	1.500.445.165	1.210.561.410
Bagian jangka pendek	(624.010.778)	(423.296.222)
Bagian Jangka Panjang	876.434.387	787.265.188

15. CUSTOMER DEPOSITS

PT Tigaraksa Satria Tbk	
PT Coca Cola Distribution Indonesia	
PT Sukanda Djaya	
PT Flexo Solusi Indonesia	
PT Gunung Madu Plantations	
PT Bramasta Sarana Transportasi	
PT Lion Express	
PT Tirta Investama	
Others (each below Rp 100,000,000)	
Total	
Interest not yet due	
Current amount of customer deposits	
Current portion	
Non-current Portion	

16. UTANG BANK

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
<u>Utang bank jangka pendek</u>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk	30.000.000.000	30.000.000.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.791.325.058	2.464.272.956
PT Bank Central Asia Tbk	2.272.274.121	-
Total	35.063.599.179	32.464.272.956
<u>Utang bank jangka panjang</u>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk	55.687.500.000	60.750.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	715.645.269	2.862.581.139
PT Bank CIMB Niaga Tbk	100.000.000	550.000.000
Total	56.503.145.269	64.162.581.139
Biaya transaksi belum diamortisasi	(314.737.996)	(374.124.970)
Neto	56.188.407.273	63.788.456.169
Dikurangi bagian jangka pendek	(7.494.414.953)	(10.084.534.165)
Bagian Jangka Panjang	48.693.992.320	53.703.922.004

16. BANK LOANS

<u>Short-term bank loans</u>	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
Total	
<u>Long-term bank loans</u>	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
Total	
Unamortized transaction cost	
Net	
Less current portion	
Non-current Portion	

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI")

Pada tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari BPI dengan rincian sebagai berikut:

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI")

On December 12, 2023, the Company obtained several credit facilities from BPI with details as follows:

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI") (lanjutan)

- a. Fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang ("PJP") dengan jumlah maksimum sebesar Rp 67.500.000.000 untuk keperluan akuisisi pembelian gudang dan kantor. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 12 Desember 2033 dengan suku bunga sebesar 8% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman fasilitas PJP masing-masing sebesar Rp 55.372.762.004 dan Rp 60.375.875.030.

Beban bunga fasilitas PJP untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 3.517.150.566 dan Rp 3.954.375.000 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

- b. Fasilitas kredit Pinjaman Berulang ("PB") dengan jumlah maksimum sebesar Rp 30.000.000.000 untuk keperluan modal kerja. Fasilitas ini akan efektif sejak ditandatangani dengan jangka waktu 1 tahun dengan suku bunga 6,5% per tahun.

Pada tanggal 16 Oktober 2024 perjanjian pinjaman ini telah diperbaharui dengan periode jatuh tempo 1 (satu) tahun pada tanggal 12 Desember 2025 dengan suku bunga sebesar 8% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman fasilitas PB masing-masing sebesar Rp 30.000.000.000.

Beban bunga fasilitas PB untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.477.203.597 dan Rp 304.669.444 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Seluruh pinjaman fasilitas kredit dari BPI dijaminkan dengan tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berlokasi di Jl. Pembangunan No. 9, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

- SHGB No. 3 milik Perusahaan akan dibalik nama menjadi milik Perusahaan dengan Hak Tanggungan sebesar Rp 99.000.000.000.
- SHGB No. 5 milik Perusahaan akan dibalik nama menjadi milik Perusahaan dengan Hak Tanggungan sebesar Rp 18.000.000.000.

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI") (continued)

- a. Long Term Loan ("PJP") credit facility with a maximum amounting to Rp 67,500,000,000 for acquisition purchase warehouse and office. The credit facility will be due on December 12, 2033 with an interest rate of 8% per annum.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of loan PJP facility amounted to Rp 55,372,762,004 and Rp 60,375,875,030, respectively.

Interest expenses of PJP facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Rp 3,517,150,566 and Rp 3,954,375,000, respectively, recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

- b. Recurring loan ("PB") credit facility with a maximum amount of Rp 30,000,000,000 for working capital. This facility will be effective since signing with a term of 1 year with an interest rate of 6.5% per annum.

On October 16, 2024 these loan agreement was renewed with a maturity period of 1 (one) year will due on December 12, 2025 with an interest rate of 8% per annum.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of loan PB facility amounted to Rp 30,000,000,000, respectively.

Interest expenses of PB facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Rp 1,477,203,597 and Rp 304,669,444 respectively, recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

All credit facility loans from BPI are collateralized by land and buildings standing thereon located on Jl. Pembangunan No. 9, Mekarsari Village, Neglasari District, Tangerang City with status ownership as follows:

- SHGB No. 3 is owned by the Company and will be title transferred to the Company with the Mortgage Right amounting to Rp 99,000,000,000.
- SHGB No. 5 is owned by the Company and will be title transferred to the Company with the Mortgage Right amounting to Rp 18,000,000,000.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI") (lanjutan)

Pinjaman Perusahaan dari BPI mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BPI antara lain:

- a. Melakukan penggabungan atau konsolidasi, mengambil alihan atau melakukan pemisahan.
- b. Pembayaran lebih cepat.
- c. Perubahan jenis usaha.
- d. Menjual atau mengalihkan kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
- e. Menerima fasilitas kredit lain.
- f. Mengagunkan aset Perusahaan kepada pihak lain.
- g. Meminjamkan uang atau memberikan kredit kepada pihak lain.
- h. Pembayaran kepada pemegang saham atau membagikan dividen.
- i. Investasi kepada perusahaan lain.
- j. Melakukan pembelian tanah dan bangunan.

Terhadap persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang disebut diatas, Perusahaan mendapatkan persetujuan dari BPI di tanggal 1 Agustus 2024, menyetujui permohonan pengesampingan pembayaran kepada pemegang saham atau membagikan dividen.

Pada tanggal 23 Juni 2025, Perusahaan mendapatkan persetujuan dari BPI untuk menerima fasilitas kredit dari pihak lain. BPI menyetujui Perusahaan menerima fasilitas kredit dari bank BCA sebesar Rp 3.000.000.000.

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("BCN")

Fasilitas jangka pendek

Pada tanggal 21 September 2022, Perusahaan mendapatkan tambahan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dari BCN dengan jumlah maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 untuk modal kerja Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 21 September 2023 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun.

Pada tanggal 14 Agustus 2024, perjanjian pinjaman ini telah diperbaharui dengan periode jatuh tempo 2 (dua) tahun pada tanggal 21 September 2026 dengan suku bunga sebesar 8% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo fasilitas PRK masing-masing sebesar Rp 2.791.325.058 dan Rp 2.464.272.956.

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI") (continued)

The Company's loan from BPI includes conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*) which in its implementation requires written approval from BPI, including:

- a. Merging or consolidating, taking over or separating.
- b. Accelerated payment.
- c. Change in scope of business.
- d. Sell or transfer Company assets to other parties.
- e. Obtain other credit facilities.
- f. Transfer collateral assets of the Company to other parties.
- g. Lending money or providing credit to other parties.
- h. Payment to shareholders or distributing dividends.
- i. Investment to other companies.
- j. Purchasing land and buildings.

Regarding the conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*) mentioned above, the Company obtained approval from BPI on August 1, 2024, approving the application for waiver of payment to shareholders or distributing dividends.

On June 23, 2025, the Company received approval from BPI to obtain credit facility from other parties. BPI approved the Company to obtain credit facility from bank BCA amounted to Rp 3,000,000,000.

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("BCN")

Short-term facility

On September 21, 2022, the Company obtained additional Bank Overdraft (PRK) credit facility from BCN with a maximum amount of Rp 3,000,000,000 for the Company's working capital. The credit facility will be due on September 21, 2023 with an interest rate of 7.5% per annum.

On August 14, 2024, these loan agreement was renewed with a maturity period of 2 (two) years will be due on September 21, 2026 with an interest rate of 8% per annum.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of PRK facility amounted to Rp 2,791,325,058 and Rp 2,464,272,956, respectively.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("BCN") (lanjutan)

Beban bunga fasilitas PRK untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 146.133.240 dan Rp 52.679.856 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Fasilitas jangka panjang

Pada tanggal 22 Februari 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit Pinjaman Investasi II ("PI II") dengan jumlah maksimum sebesar Rp 10.000.000.000 untuk kegiatan investasi bangunan milik Perusahaan. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 22 Februari 2024 dengan suku bunga sebesar 7,25% per tahun.

Beban bunga fasilitas PI II untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Nihil dan Rp 1.962.960 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Pada tanggal 22 Februari 2024 fasilitas PI II telah dilunasi.

pada tanggal 26 November 2020, Perusahaan mendapatkan tambahan pinjaman fasilitas kredit Pinjaman Investasi II ("PI2") dengan jumlah maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 untuk *refinancing* aset berupa gudang yang sebelumnya sudah menjadi jaminan. Fasilitas tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 26 November 2025 dengan suku bunga sebesar 8,75% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo tambahan fasilitas PI 2 masing-masing sebesar Rp 100.000.000 dan Rp 550.000.000.

Beban bunga fasilitas PI2 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 20.187.500 dan Rp 64.550.000 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Seluruh fasilitas kredit dari BCN dijamin sebagai berikut:

- SHM No. 428/C.R, 1497/C.R, 3177/C.R milik Tn. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1403/C.R milik Ny. Yuanita Tjoatjawinata.
- *Personal Guarantee* atas nama Tn. Ir. Hendry Gunawan.

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("BCN") (continued)

Interest expenses of PRK facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Rp 146,133,240 and Rp 52,679,856 respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

Long-term facility

On February 22, 2019, the Company obtained an Investment Loan II ("IL II") credit facility with a maximum amount of Rp 10,000,000,000 for the Company's building investment activities. The credit facility will due on February 22, 2024 with an interest rate of 7.25% per annum.

Interest expenses of IL II facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Nil and Rp 1,962,960, respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of February 22, 2024 IL II facility has been repaid.

On November 26, 2020, the Company obtained an additional Investment Loan credit facility II ("IL2") with a maximum amount of Rp 3,000,000,000 for refinancing assets of warehouses which were previously collateralised. The facility will be due on November 26, 2025 with an interest rate of 8.75% per year.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of additional IL2 facility amounting to Rp 100,000,000 and Rp 550,000,000, respectively.

Interest expenses of IL2 facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Rp 20,187,500 and Rp 64,550,000 respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

All credit facilities from BCN are collateralized as follows:

- SHM No. 428/C.R, 1497/C.R, 3177/C.R owned by Mr. Ir. Hendry Gunawan.
- SHM No. 1403/C.R owned by Mrs. Yuanita Tjoatjawinata.
- *Personal Guarantee* on behalf of Mr. Ir. Hendry Gunawan.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("BCN") (lanjutan)

Seluruh aset yang dijaminkan terletak di lokasi Desa/Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Pinjaman Perusahaan dari BCN mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*), kecuali mengumumkan dan membagikan dividen dan/ atau bentuk keuntungan usaha lainnya kepada pemegang saham dan/ atau pihak setara lainnya dan melakukan perubahan terhadap struktur permodalan perusahaan antara lain penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan, yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BCN antara lain:

- Menjual dan/ atau cara lain mengalihkan hak milik atau menyewakan/ menyerahkan pemakaian seluruh atau sebagian kekayaan milik Perusahaan.
- Mengagunkan kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
- Mengadakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban Perusahaan kepada pihak lain.
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain.
- Mengadakan perubahan atas maksud, tujuan dan kegiatan utama Perusahaan.
- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham atau Pengurus atau pihak yang setara lainnya.

Terhadap persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang disebut diatas, Perseroan mendapatkan pengecualian dari BCN di tanggal 26 Desember 2022 menyetujui permohonan pengesampingan hal sebagai berikut:

- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham atau Pengurus atau pihak yang setara lainnya.

Pada tahun 2019, sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCN, Perusahaan memberikan uang jaminan sebesar Rp 185.000.000 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 saldo uang jaminan bank di BCN masing-masing sebesar Rp 182.816.317 dan Rp 172.709.697.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

Pada tanggal 13 Mei 2022, Perusahaan mendapatkan beberapa fasilitas kredit dari BCA dengan rincian sebagai berikut:

- Kredit Investasi 1 ("KI1") dengan batas maksimum sebesar Rp 8.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 8 November 2023.

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("BCN") (continued)

All collateralized assets are located in Campang Raya Village/Sub-District, Tanjung Karang East District, Bandar Lampung, Lampung Province.

The Company's loan from BCN includes conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*), except to declare and distribute dividends and/or other forms of business profits to shareholders and/or other equivalent parties and make changes to the Company's capital structure including mergers, consolidations, takeovers and separation, which in its implementation requires written approval from BCN, including:

- Selling and/or others of transferring ownership rights or renting/handing over the use of all or part of the Company's assets.
- Collateralize the Company's assets to other parties.
- Entering into agreements that give rise to obligations of the Company to other parties.
- Providing loans to other parties.
- Changes the purpose, objectives and main activities of the Company.
- Change the composition of the Board of Directors, Board of Commissioners and Shareholders or Management or other equivalent parties.

Regarding the conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*) mentioned above, the Company received an exception from BCN on Desember 26, 2022 approving the application for waiver of the following matters:

- Change the composition of the Board of Directors, Board of Commissioners and Shareholders or Management or other equivalent parties.

On 2019, in connection with the credit facility loan agreement from BCN, the Company provided a security deposit amounting to Rp 185,000,000 within the terms of the credit facility.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024 balance of BCN bank guarantee amounted to Rp 182,816,317 and Rp 172,709,697, respectively.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

On May 13, 2022, the Company obtained several credit facilities from BCA with details as follows:

- Credit Investment 1 ("CI1"), with a maximum limit of Rp 8,000,000,000 with an interest rate of 7.5% per annum and will be due on November 8, 2023.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023, saldo pinjaman fasilitas KI1 telah dilunasi.

- b. Kredit Investasi 2 ("KI2") dengan batas maksimum sebesar Rp 11.843.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 1 Desember 2025.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman fasilitas KI2 masing-masing sebesar Rp 715.645.269 dan Rp 2.862.581.139.

Beban bunga fasilitas KI2 untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 100.538.218 dan Rp 267.514.945 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

- c. Kredit Investasi 3 ("KI3") dengan batas maksimum sebesar Rp 9.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun dan jatuh tempo 6 tahun.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman fasilitas KI3 masing-masing sebesar Nihil.

Pada tanggal 25 Juni 2025, Perusahaan mendapatkan tambahan fasilitas *Installment Loan* (IL) dari BCA dengan batas maksimum sebesar Rp 3.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 8% per tahun dan jatuh tempo 1 tahun.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman fasilitas IL masing-masing sebesar Rp 2.272.274.121 dan Nihil.

Beban bunga fasilitas IL untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 55.169.985 dan Nihil dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Seluruh fasilitas kredit dari BCA dijamin dengan aset Perusahaan berupa tanah dan bangunan berlokasi di Jl. Kartini No.55 Kelurahan Palapa, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung dengan SHGB No. 31, 32 dan 33 atas nama Perusahaan.

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") (continued)

As of December 31, 2023, the balance of loan CI1 facility has been repaid.

- b. Credit Investment 2 ("CI2"), with a maximum limit of Rp 11,843,000,000 with an interest rate of 7.5% per annum and will be due on December 1, 2025.

On September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of loan CI2 facility amounted to Rp 715,645,269 and Rp 2,862,581,139 respectively.

Interest expenses of CI2 facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Rp 100,538,218 and Rp 267,514,945 respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

- c. Credit Investment 3 ("CI3"), with a maximum limit of Rp 9,000,000,000 with an interest rate of 7.5% per annum and will be due in 6 years.

On September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of loan CI3 facility is Nil, respectively.

On June 25, 2025, the Company obtained an additional *Installment Loan* (IL) facility from BCA with a maximum limit of Rp 3,000,000,000 with an interest rate of 8% per annum and will be due in 1 year.

On September 30, 2025 and December 31, 2024, the balance of loan IL facility amounted to Rp 2,272,274,121 and Nil, respectively.

Interest expenses of IL facility for the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024 amounted to Rp 55,169,985 and Nil respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

All credit facilities obtained from BCA are collateralized by the Company's assets in the form of land and buildings located at Jl. Kartini No.55 Palapa Sub-District, Central Tanjung Karang District, Bandar Lampung City with SHGB No. 31, 32 and 33 on behalf of the Company.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") (lanjutan)

Pinjaman Perusahaan dari BCA mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*Negative Covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BCA antara lain:

- Memeroleh pinjaman uang/ kredit baru dari pihak lain dengan maksimal *plafond* sebesar Rp 2.000.000.000.
- Bertindak sebagai penjamin.
- Melakukan penyertaan atau membuka usaha baru di luar bisnis Perusahaan.
- Melakukan penggabungan, pengambilalihan, pembubaran/ likuidasi usaha.
- Mengubah status kelembagaan.
- Melakukan perubahan komposisi kepemilikan saham baik langsung maupun tidak langsung Tn. Ir. Hendry Gunawan dan keluarga menjadi berkurang dari 51%.

Pada tanggal 28 November 2023, Perusahaan mendapatkan persetujuan dari BCA untuk memperoleh kredit dari pihak lain. BCA menyetujui Perusahaan memperoleh kredit dari Bank Panin sebesar maksimal Rp 106.000.000.000.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 1 dan *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 1,5. Pada tanggal 30 September 2025, DSCR dan DER masing-masing sebesar 1,51 dan 0,38.

Sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCA, Perusahaan memberikan uang jaminan sebesar Rp 403.571.314 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 saldo uang jaminan bank di BCA masing-masing sebesar Rp 398.643.927 dan Rp 377.653.351.

17. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
Pajak Pertambahan Nilai	7.663.608.824	13.446.020.754
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	5.525.228.361	3.152.052.880
Pajak penghasilan Pasal 21	-	4.376.390
Total	13.188.837.185	16.602.450.024
Pajak penghasilan Pasal 4(2) - bagian jangka pendek	(10.247.434.322)	(15.699.657.868)
Bagian Jangka Panjang	2.941.402.863	902.792.156

16. BANK LOANS (continued)

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") (continued)

The Company's loan from BCA includes conditions that limit the Company's rights (*Negative Covenants*) which in its implementation require written approval from BCA, including:

- Obtain new loans/credits from other parties with a maximum limit amounting to Rp 2,000,000,000.
- Act as guarantor
- Participate in or started new business outside the Company's business.
- Conduct merger, takeover, dissolution/ liquidation of business.
- Change the institutional status.
- Change the composition of direct and indirect share ownership of Mr. Ir. Hendry Gunawan and his family to less than 51%.

On November 28, 2023, the Company received approval from BCA to obtain credit from other parties. BCA approved the Company to obtain credit from Bank Panin amounted to Rp 106,000,000,000.

The Company also requires maintaining *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimum 1 and *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 1.5. As of September 30, 2025 DSCR and DER are 1.51 and 0.38, respectively.

In connection with the credit facility loan agreement from BCA, the Company provided a security deposit amounted to Rp 403,571,314 within the terms of the credit facility. As of September 30, 2025 and December 31, 2024 balance of BCA bank guarantee amounting to Rp 398,643,927 and Rp 377,653,351, respectively.

17. TAXATION

a. Prepaid taxes

Value Added Tax
Income tax article 4(2)
Income tax article 21
Total
Income tax article 4(2) -
current portion
Non-current Portion

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	540.000	13.753.753
Pasal 21	4.946.655	-
Pasal 23	1.315.811	3.227.803
Pasal 25	1.836.480	1.534.741
Pasal 29	1.457.334	3.893.569
Total	10.096.280	22.409.866

c. Beban Pajak Penghasilan

	30 September/ 2025	September 2024
Beban pajak kini	17.080.437	16.354.050
Penyesuaian atas pajak penghasilan periode lalu	9.383	-
Total	17.089.820	16.354.050

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim dengan penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut:

	30 September/ 2025	September 2024
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim	11.671.281.621	9.648.755.211
<u>Koreksi positif (negatif)</u>		
Pendapatan final	(29.015.337.081)	(27.646.547.575)
Pendapatan bunga	(153.421.966)	(156.053.168)
Beban pokok pendapatan	4.624.390.878	6.971.586.861
Beban umum dan administrasi	7.481.089.870	6.908.869.451
Beban bunga pinjaman	5.445.670.399	4.751.033.413
(Keuntungan) kerugian pelepasan properti investasi	212.332.153	(146.377.105)
Beban usaha berdasarkan alokasi	(181.435.719)	(249.994.111)
Penghasilan kena pajak periode berjalan	84.570.155	81.272.977
Beban pajak kini		
Dengan fasilitas pajak (Pasal 31E)	1.524.963	1.525.790
Tanpa fasilitas pajak	15.555.474	14.828.260
Total beban pajak kini	17.080.437	16.354.050
Dikurangi pajak penghasilan dibayar dimuka		
Pasal 23	-	(367.350)
Pasal 25	(15.623.103)	(14.971.294)
Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29	1.457.334	1.015.406

17. TAXATION (continued)

b. Taxes Payables

	31 Desember/ December 2024	
Income taxes		
Article 4 (2)	13.753.753	
Article 21	-	
Article 23	3.227.803	
Article 25	1.534.741	
Article 29	3.893.569	
Total	22.409.866	

c. Income Taxes Expenses

	30 September/ 2025	September 2024	
Income tax expense	17.080.437	16.354.050	
Adjustments in respect of prior period	9.383	-	
Total	17.089.820	16.354.050	

The reconciliation between profit before income tax per interim statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income is as follows:

Profit before income tax per interim statement of profit or loss and other comprehensive income	
<u>Positive (negative) correction</u>	
Final tax income	
Interest income	
Costs of revenues	
General and administrative expenses	
Loan interest expenses	
(Gain) or loss on disposal of investment properties	
Operating expenses based on allocation	
Taxable income for the period	
Current tax expense	
With tax facilities (Article 31E)	
Without tax facilities	
Total Current tax expenses	
Less prepaid income taxes	
Article 23	
Article 25	
Estimated income tax payable Article 29	

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

Berdasarkan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. 02/PJ/2015 mengatur bahwa peredaran bruto sampai dengan Rp 50.000.000.000 mendapat fasilitas berupa pengurangan sebesar 50% dari tarif umum Pajak Penghasilan Badan sesuai dengan pasal 31E ayat (1) UU PPh.

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

Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan karena umumnya pendapatan Perusahaan berasal dari pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final sehingga tidak mengakibatkan adanya perbedaan temporer yang dapat mengakibatkan aset atau liabilitas pajak tangguhan.

d. Perubahan Peraturan Pajak

Perubahan Tarif Pajak

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah mengesahkan Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP") menjadi UU Nomor 7 Tahun 2021 yang menetapkan, antara lain, kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") dari semula 10% menjadi 11% mulai tanggal 1 April 2022 dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025. Selain itu, membatalkan penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula turun ke 20% menjadi tetap sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

Pada bulan Desember 2024, Pemerintah Indonesia mengesahkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 131 Tahun 2024 tentang Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai atas Impor Barang Kena Pajak, Penyerahan Barang Kena Pajak, Penyerahan Jasa Kena Pajak, Pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari Luar Daerah Pabean di Dalam Daerah Pabean, dan Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari Luar Daerah Pabean di Dalam Daerah Pabean yang mengubah cara perhitungan pajak pertambahan nilai yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif 12% dengan dasar pengenaan pajak berupa nilai lain sebesar 11/12 (sebelas per dua belas) dari harga jual mulai tanggal 1 Januari 2025.

17. TAXATION (continued)

c. Income Taxes Expenses (continued)

Based on the Circular Letter of the Directorate General of Taxes No. 02/PJ/2015 arrange that gross turnover of up to Rp 50,000,000,000 receives a facility in the form of a reduction of 50% of the general corporate income tax rate in accordance with Article Tax 31E paragraph (1) of the income tax regulations.

The estimated taxable profit resulted from the above reconciliation provides the basis for the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

The Company does not recognize deferred tax because generally the Company's income comes from income that is subject to final income tax so that it does not result in temporary differences that can result in deferred tax assets or liabilities.

d. Changes in Tax Regulations

Changes in Tax Rates

On October 29, 2021, the Government approved the Bill on the Harmonization of Tax Regulations ("RUU HPP") into Law Number 7 Year 2021 which stipulates, among others, the increase of Value Added Tax ("VAT") from previously 10% to become 11% effective on April 1, 2022 and 12% effective on January 1, 2025. In addition, the bill revokes the reduction of the tax rates for entitled corporate income taxpayers and permanent establishments from previously decrease to 20% to remain at 22% for fiscal year 2022 onwards.

In December 2024, the Government of Indonesia enacted the Minister of Finance Regulation of the Republic of Indonesia No. 131 Year 2024 related to the Treatment of Value Added Tax on the Import of Taxable Goods, Delivery of Taxable Goods, Delivery of Taxable Services, Utilization of Intangible Taxable Goods from Outside the Customs Area within the Customs Area, and Utilization of Taxable Services from Outside the Customs Area within Customs Area, which changes the of the method of calculating the value added tax payable by multiplying the rate of 12% (twelve percent) with the tax base in the form of another value of 11/12 (eleven twelfths) of the selling price effective from January 1, 2025.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

18. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders as of September 30, 2025 and December 31, 2024 is as follows:

30 September/ September 2025				
Pemegang Saham	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah / Amount	Shareholders
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	69,98%	106.920.000.000	PT Tembesu Elang Perkasa
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	7,78%	11.880.000.000	PT Bersatu Kita Tangguh
Tn. Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	0,78%	1.188.000.000	Tn. Ir. Hendry Gunawan
Tn. Stanley V. Gunawan (Direktur)	15.245.300	0,50%	762.265.000	Tn. Stanley V. Gunawan (Director)
Tn. Vicky Vergilius Gunawan (Direktur utama)	2.970.000	0,10%	148.500.000	Tn. Vicky Vergilius Gunawan (President director)
Ny. Yuanita Tjoatjawinata (Komisaris)	2.970.000	0,10%	148.500.000	Ny. Yuanita Tjoatjawinata (Commissioner)
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	634.774.344	20,77%	31.738.717.200	Public (each below 5%)
Total	3.055.719.644	100,00%	152.785.982.200	Total

31 Desember/ December 2024				
Pemegang Saham	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah / Amount	Shareholders
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	69,98%	106.920.000.000	PT Tembesu Elang Perkasa
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	7,78%	11.880.000.000	PT Bersatu Kita Tangguh
Tn. Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	0,78%	1.188.000.000	Tn. Ir. Hendry Gunawan
Tn. Stanley V. Gunawan (Direktur)	15.245.300	0,50%	762.265.000	Tn. Stanley V. Gunawan (Director)
Tn. Vicky Vergilius Gunawan (Direktur utama)	2.970.000	0,10%	148.500.000	Tn. Vicky Vergilius Gunawan (President director)
Ny. Yuanita Tjoatjawinata (Komisaris)	2.970.000	0,10%	148.500.000	Ny. Yuanita Tjoatjawinata (Commissioner)
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	634.768.523	20,77%	31.738.426.150	Public (each below 5%)
Total	3.055.713.823	100,00%	152.785.691.150	Total

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, susunan kepemilikan saham Perusahaan adalah berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek.

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the composition of the Company's shareholders is based on the reports provided by PT Sinartama Gunita, Securities Administrative Bureau.

Rekonsiliasi jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

The reconciliation of the number of outstanding shares is as follows:

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024	
Saldo awal	3.055.713.823	3.055.707.447	Beginning balance
Pelaksanaan waran	5.821	6.376	Warrant exercises
Saldo akhir	3.055.719.644	3.055.713.823	Ending balance

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 terdapat peningkatan modal yang berasal dari penebusan waran masing-masing sebanyak 5.821 dan 6.376 saham.

On September 30, 2025 and December 31, 2024 there was an increase in capital from exercise of warrants of 5.821 and 6,376 shares, respectively.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris No. 27 tanggal 3 Juni 2025 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan telah meningkatkan modal ditempatkan dan disetor.

Akta perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0156253 tahun 2025 tanggal 11 Juni 2025.

18. SHARE CAPITAL (continued)

Based on the Notarial Deed No. 27 dated June 3, 2025 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, the Company increase issued and paid-up capital.

These amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0156253 year 2025 dated June 11, 2025.

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Tambahan modal disetor Perusahaan adalah sebagai berikut:

19. ADDITIONAL PAID-UP CAPITAL

Additional paid-up capital of the Company is as follows:

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024	
Agio saham penawaran umum perdana			Share premium initial public offering
Jumlah yang diterima dari penerbitan 650.000.000 lembar saham	70.200.000.000	70.200.000.000	Amount received from issuance of 650,000,000 shares
Jumlah nominal saham yang diterbitkan	(32.500.000.000)	(32.500.000.000)	Amount share nominal Issued
Biaya emisi saham	(2.980.750.000)	(2.980.750.000)	Share issuance cost
Agio saham pelaksanaan waran	5.657.472	3.981.024	Share premium warrant exercise
Selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak	7.379.456.000	7.379.456.000	Difference between tax amnesty assets and liabilities
Total	42.104.363.472	42.102.687.024	Total

20. PENDAPATAN

20. REVENUES

	30 September/ 2025	September 2024	
Sewa gudang	27.037.206.722	25.810.729.584	Rental warehouses
Jasa pemeliharaan jalan dan keamanan lingkungan	1.631.667.625	1.563.152.310	Road maintenance and security services
Jasa utilitas	511.441.159	447.049.935	Utilities services
Lain-lain	71.012.449	156.882.834	Others
Total	29.251.327.955	27.977.814.663	Total

Pendapatan lain-lain terutama berupa penghasilan retribusi dan jasa lainnya.

Other revenues are mainly from retributions and other services.

Rincian pendapatan sewa gudang yang melebihi 10% dari total pendapatan sewa gudang adalah sebagai berikut:

Details of rental warehouse revenue that exceeds 10% of the total rental warehouse revenue are as follows:

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. PENDAPATAN (lanjutan)

	30 September/ September		Persentase dari Total Pendapatan/ Percentage of Total Revenues	
	30 September/ September		30 September/ September	
	2025	2024	2025	2024
PT Flexo Solusi Indonesia	4.616.757.600	4.187.300.000	17,08%	16,22%
PT Tigaraksa Satria Tbk	3.594.673.230	3.817.753.230	13,30%	14,79%
PT Bramasta Sarana Transportasi	3.348.275.000	3.172.050.000	12,38%	12,29%
PT Indomarco Adi Prima	2.700.318.400	1.813.145.600	9,99%	7,02%
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	2.463.000.000	2.842.283.000	9,11%	11,01%

PT Flexo Solusi Indonesia
PT Tigaraksa Satria Tbk
PT Bramasta Sarana Transportasi
PT Indomarco Adi Prima
PT Coca-Cola Distribution Indonesia

21. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	30 September/ September	
	2025	2024
Perbaikan dan pemeliharaan	2.490.955.985	5.042.454.726
Gaji dan tunjangan	1.769.416.473	1.598.164.292
Jasa utilitas	258.719.168	235.850.929
Lain-lain	105.299.252	95.116.914
Total	4.624.390.878	6.971.586.861

Repair and maintenance
Salaries and wages
Utilities services
Others
Total

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024, tidak terdapat transaksi dengan pemasok masing-masing melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan.

For the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024, there were no transaction with suppliers more than 10% of costs of revenues.

22. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 September/ September	
	2025	2024
Pajak pendapatan final	2.724.039.617	2.388.328.669
Gaji dan tunjangan	1.968.556.678	1.807.436.813
Jasa profesional	912.932.500	899.982.432
Perijinan	754.069.736	679.399.778
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 9 dan 10)	250.667.190	321.573.939
Komisi pemasaran	167.212.500	219.200.000
Transportasi dan perjalanan dinas	156.902.188	121.466.240
Asuransi	128.883.654	93.555.525
CSR	106.642.116	72.637.380
Listrik dan telepon	82.610.086	27.353.980
Imbalan kerja	75.643.999	86.935.320
Perlengkapan kantor	74.589.063	49.836.780
Sewa	37.800.000	37.800.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 20.000.000)	40.540.543	103.362.595
Total	7.481.089.870	6.908.869.451

Final income tax
Salaries and wages
Professional fee
Permits
Depreciation and amortization (Notes 9 and 10)
Marketing fees
Transportation and travelling
Insurance
CSR
Electricity and telephone
Employee benefit
Office supplies
Rent
Others (each below Rp 20,000,000)
Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PENDAPATAN (BEBAN) LAINNYA

	30 September/ September	
	2025	2024
Pendapatan bagi hasil	30.015.000	-
Kerugian atas penyesuaian luas tanah properti investasi (Catatan 8)	(212.332.153)	-
Keuntungan atas pelepasan properti investasi (Catatan 8)	-	146.377.105
Neto	(182.317.153)	146.377.105

Revenue sharing

Loss on land area adjustment of investment properties (Note 8)

Gain on disposal of investment properties (Note 8)

Net

24. LABA PER SAHAM

Laba per saham dihitung dengan membagi laba dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

24. EARNINGS PER SHARE

Earnings per share are calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

	30 September/ September	
	2025	2024
Laba periode berjalan	11.654.191.801	9.632.401.161
Rata-rata tertimbang jumlah saham untuk perhitungan laba per saham dasar	3.055.716.641	3.055.709.912
Rata-rata tertimbang jumlah saham untuk perhitungan laba per saham dilusian	3.055.707.491	3.055.701.130
Laba per saham dasar	3,81	3,15
Laba per saham dilusian	3,81	3,15

Net profit for the period

Weighted average total shares for calculating basic earnings per share

Weighted average total shares for calculating diluted earnings per share

Basic earnings per share

Diluted earnings per share

25. INFORMASI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Selain informasi pihak-pihak berelasi yang diungkapkan di catatan lain dalam laporan keuangan, berikut ini transaksi signifikan antara Perusahaan dan pihak-pihak terkait yang dilakukan dengan syarat-syarat yang disepakati antara pihak-pihak terkait:

Sewa

Pada tanggal 6 November 2023, Perusahaan menandatangani kontrak pembaharuan perjanjian sewa menyewa dengan Tn. Ir. Hendry Gunawan untuk sewa ruangan kantor seluas 200m². Perjanjian sewa berlaku sampai dengan 30 November 2024 dengan harga sewa sebesar Rp 50.400.000.

Pada tanggal 25 November 2024, Perusahaan menandatangani kontrak pembaharuan perjanjian sewa menyewa dengan PT Visi Prima Artha untuk sewa ruangan kantor seluas 200m². Perjanjian sewa berlaku sampai dengan 30 November 2025 dengan harga sewa sebesar Rp 50.400.000.

25. RELATED PARTIES INFORMATION

In addition to the related parties information disclosed elsewhere in the financial statements, the following significant transactions between the Company and its related parties took place at terms agreed between the parties concerned:

Rent

On November 6, 2023, the Company signed a lease renewal contract with Mr. Ir. Hendry Gunawan for the lease of 200m² of office space. The lease agreement is valid until November 30, 2024 with rental price amounting to Rp 50,400,000.

On November 25, 2024, the Company signed a lease renewal contract with PT Visi Prima Artha for the lease of 200m² of office space. The lease agreement is valid until November 30, 2025 with rental price amounting to Rp 50,400,000.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. INFORMASI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI
(lanjutan)

Jaminan

Aset milik Tn. Ir. Hendry Gunawan dan Ny. Yuanita Tjoatjwinata digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank Perusahaan (Catatan 16).

Tn. Ir. Hendry Gunawan memberikan *Personal Guarantee* atas pinjaman bank Perusahaan (Catatan 16).

Kompensasi kepada manajemen kunci

Personil manajemen kunci Perusahaan adalah pihak-pihak memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi merupakan manajemen kunci Perusahaan (namun tidak termasuk Komisaris Independen).

Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak Berelasi

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan dengan Pihak Berelasi/ Nature of Relationship with Related Parties
Tn. Ir. Hendry Gunawan	Pemegang saham / Shareholders
Ny. Yuanita Tjoatjwinata	Pemegang saham / Shareholders
PT Visi Prima Artha	Kesamaan manajemen kunci / Similar key management

26. INSTRUMEN KEUANGAN

Kecuali uang jaminan bank, uang jaminan pelanggan, dan utang bank, manajemen menganggap bahwa jumlah tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diakui di dalam laporan posisi keuangan mendekati nilai wajarnya karena jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut dan beberapa instrumen keuangan tertentu ditentukan dengan menggunakan harga pasar yang dikutip dalam pasar aktif pada tanggal pelaporan.

Jumlah tercatat uang jaminan bank ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama (Tingkat 2).

Jumlah tercatat uang jaminan pelanggan masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, resiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

25. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)

Guarantee

Assets on behalf of Mr. Ir. Hendry Gunawan and Mrs. Yuanita Tjoatjwinata were used as collateral for Company's bank loan (Note 16).

Mr. Ir. Hendry Gunawan provides a *Personal Guarantee* for the Company's bank loan (Note 16).

Compensation for key management

Key management personnel of the Company are those persons having the authority and responsibility for planning, directory and controlling the activities of the Company. The directors are considered as key management personnel of the Company (excluding Independent Commissioner).

Nature of Relationship and Transaction with Related Parties

Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
Sewa dan jaminan/ <i>Rent and guarantee.</i>
Jaminan/ <i>Guarantee.</i>
Sewa/ <i>Rent.</i>

26. FINANCIAL INSTRUMENTS

Except for bank guarantee, customer deposits, and bank loans, the management considers that the carrying amounts of the financial assets and financial liabilities recognized in the statement of financial position approximate their fair values due to short-term maturities of these financial instruments certain financial instruments are determined using the published quoted price at reporting date.

The carrying amount of bank guarantee is determined by discounting future cash flows using applicable rate from observable current market transaction for instrument with similar term, credit risk and remaining maturities (Level 2).

The carrying amount of customer deposits is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Jumlah tercatat utang bank mendekati nilai wajar karena telah dikenakan bunga yang sesuai dengan bunga pasar.

27. KEBIJAKAN DAN TUJUAN DARI MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan memiliki eksposur risiko dalam bentuk risiko suku bunga, risiko kredit, dan risiko likuiditas. Manajemen terus memantau proses manajemen risiko Perusahaan untuk memastikan keseimbangan yang sesuai antara risiko dan pengendalian yang dicapai. Kebijakan dan sistem manajemen risiko dipantau secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Perusahaan.

Direktur Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini:

a. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur atas risiko ini terutama terkait dengan utang bank yang dikenai suku bunga mengambang dimana perubahan suku bunga pasar akan berdampak secara langsung terhadap arus kas kontraktual Perusahaan di masa datang.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Perusahaan adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit. Perusahaan melakukan transaksi hanya dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Perusahaan bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Perusahaan terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Kas dan bank ditempatkan pada lembaga keuangan yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik.

Eksposur maksimum atas risiko kredit adalah sebesar jumlah tercatat dari masing-masing kelas aset keuangan dalam laporan posisi keuangan. Perusahaan tidak memiliki jaminan yang diterima terkait dengan risiko ini.

26. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

The carrying amount of bank loans is close to the fair value since interest rates have already reflected market rate.

27. POLICIES AND OBJECTIVES OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Company is exposed to interest rate risk, credit risk, and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Company's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities.

The Company's Director and approve policies to manage risks and are summarized below:

a. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. This risk exposure mainly arise from bank loans which bear floating interest rates. Any changes in market interest rates would directly influence the future contractual cash flows of the Company.

b. Credit Risk

Credit risk is the risk that counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Company's objective is to seek continual revenue growth while minimizing losses incurred due to increased credit risk exposure. The Company trades only with recognized and creditworthy third parties. It is the Company's policy that all customers who wish to trade on credit terms are subject to credit verification procedures. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis with the objective that the Company's exposure to bad debts is not significant.

Cash and banks are placed with financial institutions which are regulated and reputable.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the statement of financial position. The Company does not hold any collateral as security.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. KEBIJAKAN DAN TUJUAN DARI MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

27. POLICIES AND OBJECTIVES OF FINANCIAL RISK
MANAGEMENT (continued)

b. Risiko Kredit (lanjutan)

b. Credit Risk (continued)

Tabel di bawah menunjukkan analisis umur aset
keuangan Perusahaan sebagai berikut:

The table below shows the aging analysis of financial
assets that the Company held as follows:

30 September/ September 2025						
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai / <i>Past due but not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai / <i>Impaired</i>	Provisi penurunan nilai / <i>Allowance</i>	Total / <i>Total</i>	
Kas dan bank	32.986.670.577	-	-	-	32.986.670.577	Cash and banks
Piutang usaha	582.142.253	-	-	-	582.142.253	Trade receivables
Piutang lain-lain	6.371.505	-	-	-	6.371.505	Other receivables
Uang jaminan bank	588.571.314	-	(7.111.071)	-	581.460.243	Bank guarantee
Total	34.163.755.649	-	(7.111.071)	-	34.156.644.578	Total
31 Desember/ December 2024						
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai / <i>Past due but not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai / <i>Impaired</i>	Provisi penurunan nilai / <i>Allowance</i>	Total / <i>Total</i>	
Kas dan setara kas	8.107.488.524	-	-	-	8.107.488.524	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	286.906.921	-	-	-	286.906.921	Trade receivables
Piutang lain-lain	4.368.935	-	-	-	4.368.935	Other receivables
Uang jaminan bank	588.571.314	-	(38.208.267)	-	550.363.047	Bank guarantee
Total	8.987.335.694	-	(38.208.267)	-	8.949.127.427	Total

c. Risiko Likuiditas

c. Liquidity Risk

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas liabilitas keuangan yang jatuh tempo dalam waktu singkat. Perusahaan memiliki eksposur terhadap risiko likuiditas yang timbul terutama dari ketidaksesuaian jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty to meet its commitment on financial obligations due to shortage of funds. The Company's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatches of the maturities of financial assets and liabilities.

Perusahaan memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

The Company monitors its liquidity needs by closely monitoring scheduled debt servicing payments for financial liabilities and its cash outflows due to day-to-day operations, as well as ensuring the availability of funding through an adequate amount of credit facilities, both committed and uncommitted.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. KEBIJAKAN DAN TUJUAN DARI MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

27. POLICIES AND OBJECTIVES OF FINANCIAL RISK
MANAGEMENT (continued)

c. Risiko Likuiditas (lanjutan)

c. Liquidity Risk (continued)

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan sebagai berikut:

The table below summarizes the maturity profile of the Company's financial liabilities based on contractual undiscounted payments as follows:

30 September/ September 2025						
	Kurang dari 1 tahun / Less than 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	2 - 5 tahun / 2 - 5 years	Lebih dari 5 tahun / More than 5 years	Total / Total	
Utang bank jangka pendek	35.063.599.179	-	-	-	35.063.599.179	Short-term bank loans
Utang usaha	124.648.735	-	-	-	124.648.735	Trade payables
Utang lain-lain	51.014.015	-	-	-	51.014.015	Other payable
Akrual	502.362.547	-	-	-	502.362.547	Accruals
Uang jaminan pelanggan	624.010.778	220.955.772	417.217.929	238.260.686	1.500.445.165	Customer deposits
Utang bank jangka panjang	7.494.414.953	6.687.869.396	20.153.087.538	21.853.035.386	56.188.407.273	Long-term bank loans
Total	43.860.050.207	6.908.825.168	20.570.305.467	22.091.296.072	93.430.476.914	Total
31 Desember/ December 2024						
	Kurang dari 1 tahun / Less than 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	2 - 5 tahun / 2 - 5 years	Lebih dari 5 tahun / More than 5 years	Total / Total	
Utang bank jangka pendek	32.464.272.956	-	-	-	32.464.272.956	Short-term bank loans
Utang usaha	314.420.422	-	-	-	314.420.422	Trade payables
Utang lain-lain	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000	Other payables
Akrual	677.157.237	-	-	-	677.157.237	Accruals
Utang pembiayaan konsumen	31.800.000	-	-	-	31.800.000	Consumer finance payables
Uang jaminan pelanggan	423.296.222	202.403.640	428.678.071	156.183.477	1.210.561.410	Customer deposits
Utang bank	10.084.534.165	6.681.043.451	20.139.407.733	26.883.470.820	63.788.456.169	Bank loans
Total	48.995.481.002	6.883.447.091	20.568.085.804	27.039.654.297	103.486.668.194	Total

28. MANAJEMEN RISIKO MODAL

28. CAPITAL RISK MANAGEMENT

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang baik dan rasio modal yang sehat guna mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak terdapat perubahan tujuan, kebijakan atau proses selama periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2025 dan 2024.

The Company manages its capital structure and adjusts based on changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. No changes were made to the objectives, policies or processes during the nine-month period ended as of September 30, 2025 and 2024.

Perusahaan mengelola permodalan dengan menggunakan rasio pengungkit. Kebijakan Perusahaan adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran yang umum dalam industri sejenis dengan tujuan untuk mengamankan pendanaan terhadap biaya yang rasional.

Management monitors capital based on gearing ratio. The Company's policy is to maintain a gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies in the industry in order to secure funds at a reasonable cost.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. MANAJEMEN RISIKO MODAL (lanjutan)

Rasio utang terhadap modal dihitung sebagai hutang bersih dibagi dengan total modal. Hutang bersih dihitung sebagai pinjaman (utang bank dan utang pembiayaan konsumen) ditambah perdagangan dan utang lainnya dikurangi kas dan setara kas. Total modal dihitung sebagai ekuitas ditambah utang bersih.

Perhitungan rasio pengungkit 30 September 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 September/ September 2025	31 Desember/ December 2024
Total liabilitas	146.916.622.981	136.279.771.544
Dikurangi: kas dan bank	(32.986.670.577)	(8.107.488.524)
Liabilitas neto	113.929.952.404	128.172.283.020
Total ekuitas	391.212.359.928	379.556.200.629
Rasio pengungkit	0,29	0,34

28. CAPITAL RISK MANAGEMENT (continued)

The gearing ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated as borrowings (bank loans and consumer finance payables) plus trade and other payables less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as equity plus net debt.

Calculation of gearing ratio as of September 30, 2025 and December 31, 2024 is as follows:

Total liabilities	
Less: Cash and banks	
Net liabilities	
Total equity	
Gearing ratio	

29. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Aktivitas yang tidak memengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

29. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Activity not affecting cash flows is as follows:

	30 September/ 2025	September 2024	
Perubahan neto nilai kini uang jaminan pelanggan	49.284.948	48.804.759	Net changes in present value customer deposits
Perubahan nilai kini jaminan bank	31.097.196	28.995.712	Changes in present value bank guarantee
Penambahan beban keuangan melalui biaya transaksi belum diamortisasi	59.386.974	66.194.358	Additional financial expenses through unamortized transaction cost
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	-	95.400.000	Additions fixed assets through consumer finance payables

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Changes in liabilities arising from financing activities were as follows:

	30 September/ September 2025				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus kas-neto/ Cash flows-net	Lain-lain / Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank jangka pendek	32.464.272.956	2.599.326.223	-	35.063.599.179	Short-term bank loans
Utang pembiayaan konsumen	31.800.000	(31.800.000)	-	-	Consumer finance payables
Utang bank jangka panjang	63.788.456.169	(7.659.435.870)	59.386.974	56.188.407.273	Long-term bank loans
	31 Desember/ December 2024				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus kas-neto/ Cash flows-net	Lain-lain / Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank jangka pendek	-	32.464.272.956	-	32.464.272.956	Short-term bank loans
Utang pembiayaan konsumen	-	(63.600.000)	95.400.000	31.800.000	Consumer finance payables
Utang bank jangka panjang	74.247.245.632	(10.545.914.493)	87.125.030	63.788.456.169	Long-term bank loans

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, rincian perjanjian-perjanjian penting yang berkaitan sewa menyewa dengan Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian Akta Jual Beli ("AJB") No. 1674 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") Charles Hermawan, S.H., atas pembelian tanah dan bangunan milik PT Biwel Sukses Bersama ("BSB") dengan sertifikat SHGB No. 3 seluas 32.515 m² yang berlokasi di Jl. Pembangunan No. 9 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan harga transaksi sebesar Rp 81.500.000.000.
- b. Pada tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian AJB No. 1675 dihadapan PPAT Charles Hermawan, S.H., atas pembelian tanah milik BSB dengan sertifikat SHGB No. 5 seluas 6.935 m² yang berlokasi di Jl. Pembangunan No. 9 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan harga transaksi sebesar Rp 16.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023, SHGB No. 3 dan 5 telah dibalik nama atas nama Perusahaan.

Pada tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan telah mencatat pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp 97.500.000.000 pada akun properti investasi dalam laporan posisi keuangan. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023 jumlah yang belum dibayar sebesar Rp 40.725.000.000 (termasuk pajak pertambahan nilai-masukan sebesar Rp 10.725.000.000) dicatat sebagai utang lain-lain pihak ketiga.

Pada tanggal 22 Januari 2024, Perusahaan telah melunasi utang pajak pertambahan nilai - masukan sebesar Rp 10.725.000.000 kepada BSB sebagai pengurang utang lain-lain pihak ketiga dalam laporan posisi keuangan interim.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Desember 2024, saldo utang lain-lain pihak ketiga kepada BSB masing-masing sebesar Nihil dan Rp 5.000.000.000.

- c. Berdasarkan Akta Notaris No.46 dari Irwan Utama Hidajat, S.H., M.Kn., notaris di Tangerang Tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dari BSB sebesar Rp 30.000.000.000 untuk pembelian tanah dan bangunan dengan kepemilikan SHGB No. 3 dan 5 milik BSB yang akan dibalik nama menjadi milik Perusahaan.

30. SIGNIFICANT AGREEMENT

As of September 30, 2025 and December 31, 2024, the details of important lease agreements with the Company are as follows:

- a. On December 12, 2023, the Company signed a Sale and Purchase Deed ("AJB") No. 1674 in front of the Land Deed Official ("PPAT") Charles Hermawan, S.H., for the purchase of land and building on behalf of PT Biwel Sukses Bersama ("BSB") with SHGB No. 3 covering an area of 32,515 m² located on Jl. Pembangunan No. 9 Mekarsari Village, Neglasari District, Tangerang City, Banten Province with a transaction price amounting to Rp 81,500,000,000.
- b. On December 12, 2023, the Company signed AJB No. 1675 in front of PPAT Charles Hermawan, S.H., for the purchase of land on behalf of BSB with SHGB No. 5 covering an area of 6,935 m² located on Jl. Pembangunan No. 9 Mekarsari Village, Neglasari District, Tangerang City, Banten Province with a transaction price amounting to Rp 16,000,000,000.

On December 31, 2023, SHGB No. 3 and 5 has been transferred in title to the Company.

On December 12, 2023, the Company recorded purchases of land and buildings amounting to Rp 97,500,000,000 in the investment properties account in the statement of financial position. As of December 31, 2023, the unpaid amount amounting to Rp 40,725,000,000 (including value added tax-in amounting to Rp 10,725,000,000) recorded as other payable third parties.

On January 22, 2024, the Company has repaid the value added tax - in amounting to Rp 10,725,000,000 to BSB as a deduction of other payables third parties in the interim statement of financial position.

On September 30, 2025 and December 31, 2024, the outstanding balance of other payable third parties to BSB amounted to Nil and Rp 5,000,000,000 respectively.

- c. Based on Notarial Deed No.46 of Irwan Utama Hidajat, S.H., M.Kn., notary in Tangerang dated December 12, 2023, the Company entered into agreement of loan from BSB amounting to Rp 30,000,000,000 to purchase of land and buildings with ownership of SHGB No. 3 and 5 on behalf of BSB will be title transfer on behalf of the Company.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN SIGNIFIKAN (lanjutan)

Jangka waktu perjanjian ini satu tahun dengan periode dua kali termin pembayaran, pada tanggal 25 Juni 2024 dan 23 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 15.000.000.000. Perjanjian ini dijamin dengan tanah milik Perusahaan dengan SHGB No. 2652 seluas 10.000m² dan SHGB No. 2650 Seluas 10.001m² yang berlokasi di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Pada tanggal 25 Juni 2024, Perusahaan telah membayarkan utang sebesar Rp 15.000.000.000.

Pada tanggal 13 Desember 2024, perjanjian pinjaman ini telah diperbaharui dengan periode dua kali termin pembayaran pada tanggal 17 Desember 2024 dan 20 Januari 2025 masing-masing sebesar Rp 10.000.000.000 dan Rp 5.000.000.000.

Pada tanggal 20 Januari 2025, utang tersebut telah dilunasi dan jaminan tanah milik Perusahaan telah dicabut

- d. Pada tanggal 2 Januari 2024, Perusahaan menandatangani perjanjian penyediaan jaringan dan jasa telekomunikasi dengan PT Supra Primatama Nusantara (Biznet) atas pembangunan infrastruktur jaringan internet dan menyediakan jasa internet kepada pelanggan Biznet yang berlokasi di kawasan pergudangan Perusahaan di Bandar Lampung. Perjanjian ini memberikan sistem bagi hasil kepada Perusahaan sebesar 10% dari pendapatan bersih Biznet di kawasan pergudangan Perusahaan dan memberikan layanan internet secara cuma-cuma kepada Perusahaan selama perjanjian ini berlangsung. Jangka waktu perjanjian ini selama 5 Tahun sampai dengan tanggal 1 Januari 2029.
- e. Pada tanggal 14 Mei 2024, Perusahaan mendapatkan Surat Validasi Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah terkait Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo - Yogyakarta dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp 316.578.300 atas tanah milik Perusahaan SHGB No. 25 seluas 123m².

30. SIGNIFICANT AGREEMENT (continued)

The term of this agreement is one year with two terms payment period, on June 25, 2024 and December 23, 2024, each amounting to Rp 15,000,000,000, respectively. This agreement is collateralized by land on behalf of the Company with SHGB No. 2652 covering an area of 10,000m² and SHGB No. 2650 Covering an area of 10,001m² located in Campang Raya Village, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province.

As of June 25, 2024, the Company has paid the debt amounting to Rp 15,000,000,000.

As of December 13, 2024, these loan agreement was renewed with two terms payment period, on December 17, 2024 and January 20, 2025, amounted to Rp 10,000,000,000 and Rp 5,000,000,000, respectively.

As of January 22, 2025, this loan has been repaid in full and the collateral of land on behalf of the Company was removed.

- d. On January 2, 2024, the Company entered into a network and telecommunications services agreement with PT Supra Primatama Nusantara (Biznet) for the development of internet network infrastructure and providing internet services for Biznet's customers located in the Company's warehouse area in Bandar Lampung. This agreement provides a profit-sharing system of 10% from Biznet's net revenue in the Company's warehouse area and provides free internet services to the Company during the term of the agreement. The term of this agreement is 5 years until January 1, 2029.
- e. On May 14, 2024, the Company received a Validation Letter for Providing Compensation in the Form of Money from The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency, Land Office, Klaten Regency, Central Java Province regarding the Land Acquisition for the Solo - Yogyakarta Toll Road with a compensation amounting to Rp 316,578,300 land owned by the Company SHGB No. 25 covering an area of 123m².

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Pada tanggal 31 Januari 2025, Perusahaan menandatangani perjanjian penyediaan jaringan dan jasa telekomunikasi dengan PT Iforte Solusi Infotek (Iforte) atas penempatan perangkat telekomunikasi dan menyediakan jasa internet kepada pelanggan Iforte yang berlokasi di kawasan pergudangan Perusahaan di Bandar Lampung. Perjanjian ini memberikan sistem bagi hasil kepada Perusahaan sebesar 10% dari pendapatan kotor Iforte di kawasan pergudangan Perusahaan dan memberikan layanan internet secara cuma-cuma kepada Perusahaan selama perjanjian ini berlangsung. Jangka waktu perjanjian ini berlaku retroaktif sejak tanggal 2 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 1 Agustus 2029.

31. INFORMASI SEGMENT

Pembuatan keputusan dalam operasional adalah Direksi. Direksi melakukan penelaahan terhadap pelaporan internal Perusahaan untuk menilai kinerja dan mengalokasikan sumber daya. Manajemen menentukan segmen operasi berdasarkan laporan tersebut. Direksi mempertimbangkan bisnis dari sudut pandang imbal hasil dari modal yang diinvestasikan. Total aset dikelola secara tersentralisasi dan tidak dialokasikan. Perusahaan mengoperasikan dan mengelola bisnis dalam satu segmen, yaitu menyediakan gudang kepada pelanggan.

32. REKLASIFIKASI LAPORAN KEUANGAN INTERIM

Perusahaan telah mereklasifikasi laporan keuangan interim untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 untuk menyesuaikan klasifikasi beban pokok pendapatan dan beban umum administrasi. Dampak dari penyesuaian terhadap laporan keuangan adalah sebagai berikut:

	<u>Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Setelah reklasifikasi/ After reclassification</u>	
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim				Interim statements of profit or loss and other comprehensive income
Beban pokok pendapatan	(5.042.454.726)	(1.929.132.135)	(6.971.586.861)	Cost of revenue
Beban umum dan administrasi	(8.838.001.586)	1.929.132.135	(6.908.869.451)	General and administrative expenses
Laporan arus kas interim				Interim statements of cash flows
Kas dibayarkan kepada				Cash paid to
Pemasok	(5.106.963.089)	(330.967.843)	(5.437.930.932)	Supplier
Karyawan	(3.494.421.862)	39.616.914	(3.454.804.948)	Employee
Lainnya	(13.309.314.095)	291.350.929	(13.017.963.166)	Others

30. SIGNIFICANT AGREEMENT (continued)

f, On January 31, 2025, the Company entered into a network and telecommunications services agreement with PT Iforte Solusi Infotek (Iforte) for the placement of telecommunications equipment and providing internet services to Iforte customers located in the Company's warehouse area in Bandar Lampung. This agreement provides a profit-sharing system, 10% of Iforte's gross revenue in the Company's warehouse area and provides free internet services to the Company during the term of this agreement. The term of this agreement is retroactive from August 2, 2024 until August 1, 2029.

31. SEGMENT INFORMATION

The chief operating decision-maker has been identified as the members of the Board of Directors. The Board reviews the Company's internal reporting in order to assess performance and allocate resources. Management has determined the operating segment based on these reports. The Board considers the business from return of invested capital perspectives. Total assets are managed on a central basis and are not allocated. The Company operates and manages the business in a single segment, which is to provide warehouse to its customers.

32. RECLASSIFICATION OF INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

The Company has reclassified the interim financial statements for the nine-month period ended as of September 30, 2024 to adjust the classification of cost of revenue and general and administrative expenses. The impact of the adjustments to the financial statements is as follows:

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2024 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADATANGGAL
30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30, 2025 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2024 (AUDITED) AND
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED AS OF
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PENERBITAN AMENDEMENT DAN PENYUSUNAN PSAK, PSAK DAN ISAK BARU

DSAK-IAI telah menerbitkan amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru yang akan berlaku efektif untuk laporan keuangan dengan periode tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2026:

- Amendemen PSAK 107 (sebelumnya PSAK 60): Instrumen Keuangan: Pengungkapan - Klasifikasi dan Pengungkapan Instrumen Keuangan
- Amendemen PSAK 109 (sebelumnya PSAK 71): Instrumen Keuangan - Klasifikasi dan Pengungkapan Instrumen Keuangan
- Amendemen PSAK 207 (sebelumnya PSAK 2): Laporan Arus Kas - Metode Biaya Perolehan

Perusahaan masih mengevaluasi dampak dari amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK keuangan baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan secara keseluruhan.

33. ISSUANCE OF AMENDMENTS AND IMPROVEMENTS TO PSAK, NEW PSAK AND ISAK

DSAK-IAI has issued the following amendments and improvements to PSAK, new PSAK and ISAK which will be applicable to the financial statements for annual periods beginning on January 1, 2026:

- Amendments to PSAK 107 (formerly PSAK 60): Financial Instrument: Disclosures - Classification and Measurement of Financial Instruments
- Amendments to PSAK 109 (formerly PSAK 71): Financial Instrument - Classification and Measurement of Financial Instruments
- Amendments to PSAK 207 (formerly PSAK 2): Statement of Cash Flows - Cost Method

The Company is still evaluating the effects of those new amendments and improvements to PSAK, new PSAK and ISAK and has not yet determined the related effects on the financial statements.