

PT VASTLAND INDONESIA Tbk

Laporan Keuangan Interim
30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir Pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)

*Interim Financial Statements
June 30, 2026 (Unaudited) and December 31, 2025 (Audited)
And For the Six-Month Period Ended As of
June 30, 2026 and 2025 (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 - 56	<i>.....Interim Notes to the Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT)
DAN TANGGAL 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
PT VASTLAND INDONESIA Tbk**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO RESPONSIBILITY
ON THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
AS OF DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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:

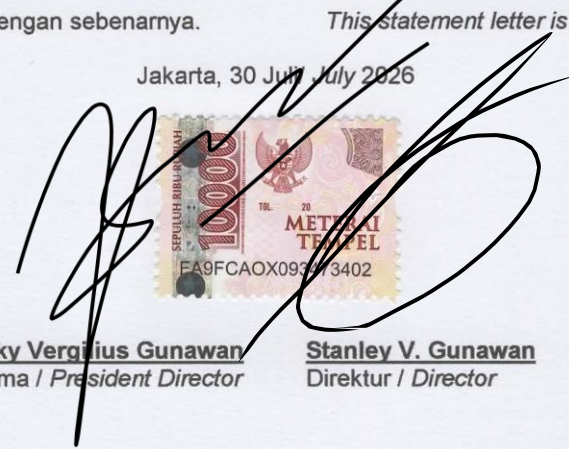
State that:

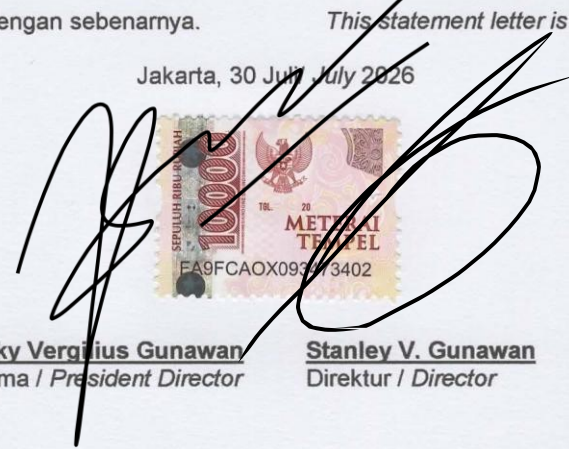
- | | |
|---|---|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk;</i> |
| 2. Laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information contained in the financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk has been disclosed in a complete and truthful manner;</i> |
| b. Laporan keuangan PT Vastland Indonesia Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. <i>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;</i> |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Vastland Indonesia Tbk. | 4. <i>We are responsible for internal control system of PT Vastland Indonesia Tbk.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 30 Juli / July 2026


Vicky Vergilius Gunawan
Direktur Utama / President Director


Stanley V. Gunawan
Direktur / Director



PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT)
DAN 31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
AS OF JUNE, 30 2026 (UNAUDITED)
AND DECEMBER 31, 2025 (AUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2,4,26,27	10.568.245.425	732.617.183	Cash and banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2,5,26,27	268.096.566	231.872.179	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2,6,26,27	30.200.948	20.692.190	Other receivables - third parties
Uang muka				Advances
dan biaya dibayar dimuka- bagian lancar	2,7	87.928.920	208.772.264	and prepaid expenses - current portion
Pajak dibayar dimuka - bagian lancar	17a	7.295.687.494	9.534.782.553	Prepaid taxes - current portion
Total Aset Lancar		18.250.159.353	10.728.736.369	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi - neto	2,8	491.191.728.445	485.019.366.652	Investment properties - net
Aset tetap - neto	2,9	675.217.692	3.394.425.659	Fixed assets - net
Pajak dibayar dimuka - bagian tidak lancar	17a	3.093.807.144	2.805.819.006	Prepaid tax - non-current portion
Uang muka				Advances
dan biaya dibayar dimuka- bagian tidak lancar	2,7	1.084.357.698	797.054.169	and prepaid expenses - non-current portion
Aset tidak lancar lainnya - neto	2,10	3.089.442.866	3.172.384.184	Other non-current asset - net
Total Aset Tidak Lancar		499.134.553.845	495.189.049.670	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		517.384.713.198	505.917.786.039	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	2,16,26,27	1.597.114.938	2.011.383.340	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	2,11,26,27	195.062.829	155.466.096	Trade payable - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2,12,26,27	4.209.137	6.585.450	Other payables - third parties
Utang pajak	17b	7.737.684	20.758.334	Taxes payables
Akrual	2,13,26,27	500.195.663	520.119.540	Accruals
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	2,14	24.374.318.186	24.584.552.660	Unearned revenue - current portion
Uang jaminan pelanggan - bagian lancar	2,15,26,27	661.718.201	660.425.175	Customer deposits - current portion
Utang bank jangka panjang				Long-term bank
- bagian jatuh tempo satu tahun	2,16,26,27	7.278.185.898	6.681.043.450	- current portion
Total Liabilitas Jangka Pendek		34.618.542.536	34.640.334.045	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	47.086.351.457	47.022.878.554	- net of current portion
Pendapatan diterima dimuka - bagian tidak lancar	2,14	29.554.040.183	26.449.721.309	Unearned revenue - non-current portion
Liabilitas imbalan pascakerja	2	433.367.678	366.911.625	Post-employment benefits obligation
Uang jaminan pelanggan - bagian tidak lancar	2,15,26,27	1.024.453.474	909.011.976	Customer deposits - non-current portion
Total Liabilitas Jangka Panjang		78.098.212.792	74.748.523.464	Total Non-Current Liabilities
TOTAL LIABILITAS		112.716.755.328	109.388.857.509	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham -				Share capital -
nilai nominal Rp 50 per saham tanggal				Rp 50 par value per share as of
31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025				March 31, 2026 and December 31, 2025
Modal dasar - 9.600.000.000 saham tanggal				Authorized capital - 9,600,000,000 shares as of
31 Maret 2026 dan 31 Desember 2025				March 31, 2026 and December 31, 2025
Modal ditempatkan dan disetor penuh -				Issued and fully paid-up -
3.055.737.049 saham tanggal 31 Maret 2026 dan				3,055,737,049 shares as of March 31, 2026 and
3.055.722.676 saham tanggal 31 Desember 2025	18	152.786.852.450	152.786.133.800	3,055,722,676 shares as of December 31, 2025
Tambahan modal disetor	19	42.109.376.112	42.105.236.688	Additional paid-up capital
Penghasilan komprehensif lain		92.556.321	92.556.321	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Dicadangkan		180.000.000	180.000.000	Appropriated
Belum dicadangkan		209.499.172.987	201.365.001.721	Unappropriated
TOTAL EKUITAS		404.667.957.870	396.528.928.530	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		517.384.713.198	505.917.786.039	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 ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
AS OF JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni / June		
		2026	2025	
PENDAPATAN	2,20	20.465.850.823	19.187.574.757	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,21	(4.063.497.307)	(2.281.711.616)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		16.402.353.516	16.905.863.141	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	2,22	(5.929.156.187)	(5.467.614.920)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	2	40.170.007	43.980.176	Financial income
Beban keuangan	2,16	(2.378.704.581)	(3.872.165.420)	Financial expenses
Kerugian atas penyesuaian luas tanah properti investasi		-	(212.332.153)	Loss on land area adjustment of investment properties
Pendapatan (beban) lain-lain	2,23	11.407.500	-	Other income (expense)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		8.146.070.255	7.397.730.824	PROFIT BEFORE INCOME TAX
Pajak penghasilan	2,17c	(11.898.989)	(10.868.843)	Income tax
LABA NETO		8.134.171.266	7.386.861.981	NET PROFIT
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL LABA KOMPREHENSIF		8.134.171.266	7.386.861.981	TOTAL COMPREHENSIF INCOME
LABA PER SAHAM				BASIC AND DILUTED
DASAR DAN DILUSIAN	2,24	2,66	2,42	EARNINGS PER SHARE

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
AS OF JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 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	217.450	1.252.512	-	-	-	1.469.962	Exercise of warrant
Laba netto	-	-	-	-	7.386.861.981	7.386.861.981	Net profit
Saldo 30 Juni 2025	152.785.908.600	42.103.939.536	115.691.458	180.000.000	191.758.992.978	386.944.532.572	Balance as of June 30, 2025
Saldo 1 Januari 2026	152.786.133.800	42.105.236.688	92.556.321	180.000.000	201.365.001.721	396.528.928.530	Balance as of January 1, 2026
Pelaksanaan waran	718.650	4.139.424	-	-	-	4.858.074	Exercise of warrant
Laba netto	-	-	-	-	8.134.171.266	8.134.171.266	Net profit
Saldo 30 Juni 2026	152.786.852.450	42.109.376.112	92.556.321	180.000.000	209.499.172.987	404.667.957.870	Balance as of June 30, 2026

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
LAPORAN ARUS KAS INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
AS OF JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni / June		
		2026	2025	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		23.335.118.336	8.304.516.653	Cash receipt from customers
Kas dibayarkan kepada				Cash paid to
Pemasok		(2.724.582.921)	(1.676.804.599)	Suppliers
Karyawan		(2.803.808.606)	(2.573.246.919)	Employees
Lainnya		(2.152.160.225)	(1.334.660.363)	Others
Kas diperoleh dari operasi		15.654.566.584	2.719.804.772	Cash provided by operating
Penerimaan bunga		1.785.343	41.143.142	Interest received
Pembayaran beban keuangan		(2.295.406.173)	(3.731.118.824)	Financial expenses paid
Pembayaran pajak penghasilan		(13.359.500)	(13.714.876)	Income tax paid
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
 (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		13.347.586.254	(983.885.786)	 (Used for) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	9	(114.493.419)	(93.501.856)	Acquisition of fixed assets
Pembayaran aset tetap dalam penyelesaian	9	(624.346.779)	-	Payment for fixed assets under construction
Pembayaran properti investasi				Payment for investment properties
dalam penyelesaian	8	(2.804.603.957)	-	under construction
Pembayaran uang muka properti investasi				Payment of advance for investment properties
dalam penyelesaian	7	(287.303.529)	-	under construction
Uang jaminan pelanggan	15			Customer deposits
Penerimaan		132.400.000	133.800.000	Proceeds
Pembayaran		(29.200.000)	(108.000.000)	Payment
Pembayaran utang lain-lain atas				Payment of other payables for
pembelian properti investasi	30	-	(5.000.000.000)	acquisition of investment properties
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(3.727.547.684)	(5.067.701.856)	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		11.678.892.411	22.323.512.432	Proceeds
Pembayaran		(12.093.160.813)	(18.845.889.763)	Payment
Utang bank jangka panjang				Long-term bank loans
Penerimaan		4.000.000.000	-	Proceeds
Pembayaran		(3.375.000.000)	(5.106.290.580)	Payment
Penerimaan setoran modal dari pelaksanaan waran		4.858.074	1.469.962	Proceed paid-up capital from exercise of warrant
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		-	(31.800.000)	Payment of consumer finance payable
Kas Neto Diperoleh dari				Net Cash Provided by
 (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		215.589.672	(1.658.997.949)	 (Used for) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN)				NET INCREASE (DECREASE)
 NETO KAS DAN BANK		9.835.628.242	(7.710.585.592)	 IN CASH AND BANKS
KAS DAN BANK				CASH AND BANKS
 AWAL TAHUN	4	732.617.183	8.107.488.524	 AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK				CASH AND BANKS
 AKHIR PERIODE	4	10.568.245.425	396.902.932	 AT THE END OF THE PERIOD

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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. 80 tanggal 21 Mei 2026 dari Hendra Justin Fu, SH., M.Kn., notaris di Jakarta tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0152312 tanggal 28 Mei 2026.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya sejak tahun 2012.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, Perusahaan bergerak dalam bidang usaha real estat, perdagangan 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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 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 through Decision Letter 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. 80 dated May 21, 2026 of Hendra Justin Fu, SH., M.Kn., notary in Jakarta regarding to increase in Company's issued and paid-up capital. The amendment has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0152312 dated May 28, 2026.

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 headquartered 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 June 30, 2026 and December 31, 2025 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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.

Susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 2026
Komite Audit	
Ketua	: Jonathan Jochanan
Anggota	: Paul Rachmat Wulur
Anggota	: Eric Khong
Anggota	: -

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 Perusahaan memiliki karyawan masing-masing sebanyak 36 dan 32 orang karyawan (tidak diaudit).

c. Penawaran Umum Saham Perdana

Pada tanggal 30 Januari 2023, Perusahaan 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 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp 50 per lembar saham untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran per lembar 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 lembar saham.

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

Berdasarkan laporan PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, jumlah seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 30 Juni 2026 sebanyak 3.055.737.049 lembar saham dengan nilai nominal Rp 50 lembar saham, termasuk dari pelaksanaan waran sebanyak 37.049 lembar. Jumlah Waran Seri I yang belum dilaksanakan sampai 30 Juni 2026 sebanyak 129.962.951 lembar.

1. GENERAL (continued)

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

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.

The composition of the Company's Audit Committee as follows:

	31 Desember/ December 2025		Audit Committee
Jonathan Jochanan	:		Chairman
Paul Rachmat Wulur	:		Member
Eric Khong	:		Member
Charles Kurniawan	:		Member

As of June 30, 2026 and December 31, 2025 the Company has 36 and 32 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.

Based on report from PT Sinartama Gunita, Securities Administration Bureau, the total number of Company shares registered on the Indonesian Stock Exchange on June 30, 2026 of 3,055,737,049 shares with a par value of Rp 50 per share, including 37,049 shares from the exercise of warrants. The number of Warrants Series I unexercised as of June 30, 2026 is 129,962,951 shares.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (lanjutan)

d. Penerbitan Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Juli 2026.

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 disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

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 interim konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, kecuali untuk penerapan PSAK yang direvisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2026 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

1. GENERAL (continued)

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 July 30, 2026.

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 have been prepared on the assumption of going concern and accrual basis except for statements of cash flows using cash basis.

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 interim financial statements are consistent with those adopted in the preparation of financial statements for the year ended December 31, 2025, except for the adoption of revised PSAK effective January 1, 2026 as disclosed in this Note.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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.

Penerapan PSAK yang Direvisi

Penerapan dari revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2026 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107 "Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan"
- PSAK 338 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" (Revisi 2025)

Berlaku efektif setelah tanggal 1 Januari 2027

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan".

Manajemen saat ini sedang menilai secara rinci implikasi penerapan standar baru ini pada laporan keuangan interim Perusahaan.

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 functional currency of the Company.

Adoption of Revised PSAK

The adoption of these amended standards, which are effective beginning 1 January 2026 did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material impact on the amounts reported for the current or prior financial years.

- Amendment of PSAK 109 and PSAK 107 "Classification and Measurement of Financial Instruments"
- PSAK 338 "Business Combinations of Entities Under Common Control" (Revised 2025)

Effective on or after January 1, 2027

- PSAK 118, "Presentation and Disclosures in Financial Statements".

Management is currently assessing the detailed implications of applying the new standard on the Company's interim financial statements.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, kurs yang digunakan untuk 1 \$AS masing-masing adalah sebesar Rp 17.856 dan Rp 16.782.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Sesuai dengan PSAK 224, "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 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 bank, 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 June 30, 2026 and December 31, 2025, the exchange rate used for 1 US\$ was Rp 17,856 and Rp 16,782, respectively.

d. Transactions with Related Parties

In accordance with PSAK 224, "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 on hand and in banks, 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 bank, 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 on hand and in banks, 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Instrumen utang (lanjutan)

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: 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)

Debt instruments (continued)

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: 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 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 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif.

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

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, 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. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

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

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)

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

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset 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)

Impairment of Financial Assets (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 that 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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, 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 on Hand and in 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, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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.

Konstruksi dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Konstruksi dalam penyelesaian akan dipindahkan ke akun aset tetap yang bersangkutan pada saat pekerjaan selesai dan aset tersebut siap untuk digunakan.

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.

Construction in progress is stated at cost and presented as part of fixed assets. Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed assets account when construction is completed and the asset is ready for its intended use.

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 nonkeuangan 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 insepisi 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 ekonomik aset pendasar.

m. Liabilitas Imbalan Kerja

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 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 aktuarial 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.

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.

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 December 31, 2025 and 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.

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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

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)

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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.

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 diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115 dan diakui sebagai aset lancar lain-lain. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

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.

Expenses

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfil") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 115 and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 Penghasilan Final

Sebagian besar pendapatan Perusahaan terkait penyewaan bangunan yang merupakan subjek pajak final. Tarif pajak final adalah sebesar 10% dari pendapatan.

Pajak final terutang pada saat penerimaan kas dari pelanggan dan dilunasi dengan mekanisme pemotongan tanpa adanya pembayaran langsung dari Perusahaan. Pajak final diakui pada periode akuntansi di mana pendapatan terkait diakui dan disajikan dalam laporan laba rugi. Tidak ada perbedaan temporer yang dianggap ada karena rezim pajak final atas aset dan liabilitas Perusahaan yang terkait dengan pendapatan dari sewa bangunan.

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.

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.

Final income tax

Most of the Company's revenues relate to leases of buildings, which are subject to final tax. The final tax rate is 10% of the revenues.

The final tax is payable upon the receipt of cash from customers and is settled by a withholding mechanism without direct payment by the Company. Final tax is recognised in the accounting period in which the related revenue is recognised and presented in the statements of profit or loss. No temporary differences are considered to exist because of the final tax regime on the Company's assets and liabilities that are related to revenue from leases of buildings.

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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Perusahaan telah menerapkan PSAK 370, "Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak", yang memberikan spesifik panduan perlakuan akuntansi terkait penerapan Undang-undang Pengampunan Pajak yang berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 2016. PSAK 370 memberikan opsi kebijakan akuntansi atas pengakuan awal aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan Undang-undang Pengampunan Pajak. Opsi kebijakan akuntansi tersebut adalah (i) menerapkan SAK yang relevan sesuai dengan karakteristik aset dan liabilitas yang diakui, atau (ii) menerapkan ketentuan spesifik dari PSAK 370, yang harus diterapkan secara konsisten untuk seluruh aset dan liabilitas pengampunan pajak.

Uang tebusan yang dibayar diakui dalam laba rugi pada periode Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak ("SPHPP") disampaikan.

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. Tax Amnesty Assets and Liabilities

The Company has applied the new PSAK 370, "Accounting for Tax Amnesty Assets and Liabilities", which introduces the specific accounting guidelines related to application of the Tax Amnesty Law effective July 1, 2016. PSAK 370 provides accounting policy choices on initial recognition for recognizing assets and liabilities in accordance with the provisions of the Tax Amnesty. The accounting policy choices are (i) to use the relevant Indonesian Financial Accounting Standards according to the nature of the assets and liabilities recognized, or (ii) to use the specific provisions of PSAK 370, which has to be consistently applied to all assets and liabilities arising from tax amnesty.

The redemption money paid is charged directly to profit or loss in the period when the Asset Declaration Letter of Tax Amnesty (Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak/SPHPP) was submitted.

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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).

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.

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).

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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Penyisihan Pajak Penghasilan Badan (lanjutan)

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.

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.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Judgments (continued)

Provision for Income Tax (continued)

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.

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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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)

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 "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.

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.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Sources of Estimation Uncertainty (continued)

Impairment of Trade and Other Receivables (continued)

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 Notes 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 Note 9 to the financial statements.

Fair Value Measurement of Investment Properties

The Company adopting PSAK 240 "Investment Properties" and chosed 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.

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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)

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.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Sources of Estimation Uncertainty (continued)

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.

4. KAS DAN BANK

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Kas		
Rupiah	18.609.370	13.347.590
Bank		
PT Bank Central Asia Tbk	10.442.335.879	687.066.295
PT Bank Pan Indonesia Tbk	89.280.114	13.661.492
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.161.700	8.188.944
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.103.173	6.103.173
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.221.549	3.716.049
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	533.640	533.640
Sub-total	10.549.636.055	719.269.593
Total	10.568.245.425	732.617.183

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat saldo kas dan bank yang dijaminkan dan dibatasi penggunaannya.

4. CASH ON HAND AND IN BANKS

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Cash on hand		
Rupiah	18.609.370	13.347.590
Cash in banks		
PT Bank Central Asia Tbk	10.442.335.879	687.066.295
PT Bank Pan Indonesia Tbk	89.280.114	13.661.492
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.161.700	8.188.944
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.103.173	6.103.173
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.221.549	3.716.049
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	533.640	533.640
Sub-total	10.549.636.055	719.269.593
Total	10.568.245.425	732.617.183

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, there are no cash on hand and in banks that are pledged as collateral and restricted.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	30 Juni/ June 2026
PT Flexo Solusi Indonesia	37.709.427
PT Anugerah Pharmindo Lestari	25.051.794
PT Tirta Investama	16.235.970
PT Tiga Raksa Satria Tbk	14.316.780
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000.000)	174.782.595
Total	268.096.566

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.

6. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	30 Juni/ June 2026
Lancar	
Perbaikan dan pemeliharaan	23.665.500
Sewa (Catatan 25)	22.000.000
Perizinan	15.000.000
Asuransi	12.536.518
Jasa profesional	4.000.000
Lain-lain	10.726.902
Sub-total	87.928.920
Tidak lancar	
Perizinan dan SHGB	689.342.600
Bangunan dalam penyelesaian	336.015.098
Lain-lain	59.000.000
Sub-total	1.084.357.698
Total	1.172.286.618

5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

	31 Desember/ December 2025
PT Flexo Solusi Indonesia	13.077.487
PT Anugerah Pharmindo Lestari	20.473.438
PT Tirta Investama	6.676.650
PT Tiga Raksa Satria Tbk	14.876.775
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000.000)	176.767.829
Total	231.872.179

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.

6. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, 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. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

	31 Desember/ December 2025	
		Current
		Repairs and maintenance
		Rent (Note 25)
		Permits
		Insurance
		Professional fee
		Others
		Sub-total
		Non-current
		Permits and SHGB
		Building under construction
		Others
		Sub-total
		Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI

8. INVESTMENT PROPERTIES

30 Juni/ June 2026					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan/ nilai wajar					Acquisition cost/ fair value
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Tanah	217.506.866.652	-	-	-	217.506.866.652
Bangunan	123.512.200.000	-	-	3.367.757.836	126.879.957.836
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Tanah	144.000.300.000	-	-	-	144.000.300.000
<u>Konstruksi dalam penyelesaian</u>					<u>Construction in progress</u>
Bangunan	-	2.804.603.957	-	-	2.804.603.957
Nilai tercatat	485.019.366.652	2.804.603.957	-	3.367.757.836	491.191.728.445
					Carrying amounts
31 Desember/ December 2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan/ nilai wajar					Acquisition cost/ fair value
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Tanah	217.719.198.805	-	(212.332.153)	-	217.506.866.652
Bangunan	123.512.200.000	-	-	-	123.512.200.000
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Tanah	144.000.300.000	-	-	-	144.000.300.000
Nilai tercatat	485.231.698.805	-	(212.332.153)	-	485.019.366.652
					Carrying amounts

Konstruksi dalam penyelesaian merupakan pembangunan gudang berlokasi di Tangerang. Berdasarkan dari sisi anggaran biaya konstruksi, pada tanggal 30 Juni 2026, bangunan dalam penyelesaian rata-rata telah mencapai persentase penyelesaian 72% dan diperkirakan akan selesai di bulan September 2026.

The construction in progress represents the construction of a warehouse located in Tangerang. Based on the construction budget, as of June 30, 2026 the percentage of completion of the building construction in progress is 72% which is estimated to be completed in September 2026.

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.

Rincian pelepasan properti investasi adalah sebagai berikut:

Disposal of investment properties as follows:

30 Juni/ June		
	2026	2025
Nilai ganti kerugian	-	-
Nilai tercatat	-	(212.332.153)
Keuntungan (kerugian) atas pelepasan properti investasi (Catatan 23)	-	(212.332.153)
		Gain (loss) on disposal 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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

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

Lokasi	30 Juni/ June 2026 dan/ and 31 Desember/ December 2025			Location
	SHGB (m ²)	Lainnya (m ²)/ Others (m ²)	Total (m ²)/ Total (m ²)	
Bandar Lampung	74.490	-	74.490	Bandar Lampung
Palembang	52.188	-	52.188	Palembang
Tangerang	39.450	-	39.450	Tangerang
Klaten	28.067	-	28.067	Klaten
Bengkulu	20.684	-	20.684	Bengkulu
Jambi	3.328	11.939	15.267	Jambi
Pekanbaru	4.504	-	4.504	Pekanbaru
Total	222.711	11.939	234.650	Total

Pada tanggal 31 Desember 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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, luas tanah Perusahaan yang telah dibangun gudang dengan luas masing-masing sebesar 197.895 m² dan 196.623 m².

Pada tanggal 30 Juni 2026, 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 101.586.900.000 dan Rp 23.403.100.000 digunakan sebagai jaminan utang pinjaman bank (Catatan 16).

Pada tanggal 30 Juni 2026, 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)

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

As of December 31, 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 June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's land area has been built with warehouses with a total area of 197,895 m² and 196,623 m², respectively.

As of June 30, 2026, 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 101,586,900,000 and Rp 23,403,100,000 used for collateral bank loans (Note 16).

As of June 30, 2026, 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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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>
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>

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

8. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Fair value of assets investment properties (continued)

Input signifikan yang tidak dapat diobservasi/
Unobservable significant input
Input yang paling signifikan dalam pendekatan ini adalah asumsi-asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat kapitalisasi seperti tingkat diskonto dan tingkat pertumbuhan/ *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.*

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 Juni/ June 2026					
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Biaya perolehan						Acquisition costs
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	637.942.230	58.320.207	-	-	696.262.437	Vehicles
Mesin dan peralatan	233.099.493	18.041.771	-	-	251.141.264	Machinery and equipment
Inventaris kantor	532.741.432	38.131.441	-	-	570.872.873	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
<u>Konstruksi dalam penyelesaian</u>						<u>Construction in progress</u>
Bangunan	2.743.411.057	624.346.779	-	(3.367.757.836)	-	Buildings
Total Biaya Perolehan	5.172.194.212	738.840.198	-	(3.367.757.836)	2.543.276.574	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	337.766.548	23.414.273	-	-	361.180.821	Vehicles
Mesin dan peralatan	150.285.124	18.335.094	-	-	168.620.218	Machinery and equipment
Inventaris kantor	264.716.881	48.540.962	-	-	313.257.843	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	1.777.768.553	90.290.329	-	-	1.868.058.882	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	3.394.425.659				675.217.692	Net Book Value

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET TETAP – NETO (lanjutan)

9. FIXED ASSETS – NET (continued)

	31 Desember/ December 2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	
Biaya perolehan						Acquisition costs
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	472.942.230	165.000.000	-	-	637.942.230	Vehicles
Mesin dan peralatan	189.495.421	43.604.072	-	-	233.099.493	Machinery and equipment
Inventaris kantor	429.987.736	102.753.696	-	-	532.741.432	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
<u>Konstruksi dalam penyelesaian</u>						<u>Construction in progress</u>
Bangunan	-	2.743.411.057	-	-	2.743.411.057	Buildings
Total Biaya Perolehan	2.117.425.387	3.054.768.825	-	-	5.172.194.212	Total Acquisition Costs
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	301.217.332	36.549.216	-	-	337.766.548	Vehicles
Mesin dan peralatan	110.670.563	39.614.561	-	-	150.285.124	Machinery and equipment
Inventaris kantor	175.240.925	89.475.956	-	-	264.716.881	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	165.639.733	-	-	1.777.768.553	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Neto	505.296.567				3.394.425.659	Net Book Value

Pada tanggal 31 Desember 2025, konstruksi dalam penyelesaian merupakan pembangunan gudang berlokasi di Provinsi Jambi.

As of December 31, 2025, the construction in progress represents the construction of a warehouse located in Jambi Province.

Pada bulan Februari 2026 Perusahaan telah menyelesaikan konstruksi dalam penyelesaian dan direklasifikasi ke bangunan dalam akun properti investasi

In February 2026, the Company completed construction in progress and reclassified into buildings on investment properties account.

Biaya penyusutan dibebankan ke beban umum dan administrasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 (Catatan 22).

Depreciation expenses was charged to general and administrative expense for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025, respectively (Note 22).

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, aset tetap Perusahaan tidak diasuransikan. Manajemen berpendapat bahwa risiko yang ada dapat dikelola dengan cara lain.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company's fixed assets are not insured. Management believes that the existing risks can be managed by other means.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Perusahaan memiliki aset tetap dengan total biaya masing-masing sebesar Rp 1.585.318.828 dan Rp 1.530.323.244, yang telah sepenuhnya disusutkan tetapi masih digunakan.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Company had fixed assets with total costs amounting to Rp 1,585,318,828 and Rp 1,530,323,244, 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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Based on management's review, there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment in value of fixed assets as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA - NETO

30 Juni/ June 2026				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>
Hak guna bangunan				
Harga perolehan	3.708.617.900	-	-	3.708.617.900
Akumulasi amortisasi	(536.233.716)	(82.941.318)	-	(619.175.034)
Nilai Buku Neto	3.172.384.184			3.089.442.866

31 Desember/ December 2025				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>
Hak guna bangunan				
Harga perolehan	3.708.617.900	-	-	3.708.617.900
Akumulasi amortisasi	(370.351.079)	(165.882.637)	-	(536.233.716)
Nilai Buku Neto	3.338.266.821			3.172.384.184

Building rights title
Aquisition cost
Accumulated amortization
Net Book Value

Building rights title
Aquisition cost
Accumulated amortization
Net Book Value

Beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 (Catatan 22).

Amortization expense were allocated to general and administrative expenses for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025, respectively (Note 22).

11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini seluruhnya merupakan utang kepada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 195.062.829 dan Rp 155.466.096.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

11. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, these account entirely represents trade payables to third parties amounting to Rp 195,062,829 and Rp 155,466,096, respectively.

The entire trade payables denominated in Rupiah.

12. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, akun ini seluruhnya merupakan utang lain-lain kepada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 4.209.137 dan Rp 6.585.450.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

12. OTHER PAYABLES - THIRD PARTIES

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, these account entirely represents other payables to third parties amounting to Rp 4,209,137 and Rp 6,585,450, respectively.

The entire trade payables denominated in Rupiah.

13. BEBAN AKRUAL

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Gaji dan tunjangan	276.431.794	292.119.540
Beban bunga	223.763.869	228.000.000
Total	500.195.663	520.119.540

Salaries and wages
Interest expenses

Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
PT Bramasta Sarana Transportasi	21.587.562.500	22.859.375.000
PT Indomarco Adi Prima	7.355.004.800	7.095.936.000
PT Lion Express	5.113.836.000	2.191.644.000
PT Fastrata Buana	3.042.000.000	3.650.400.000
PT Tigaraksa Satria Tbk	2.638.896.273	5.071.345.093
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.600.000.000)	16.023.965.046	12.222.917.626
Total	55.761.264.619	53.091.617.719
Komisi sewa gudang	(1.832.906.250)	(2.057.343.750)
Neto	53.928.358.369	51.034.273.969
Dikurangi bagian jangka pendek	(24.374.318.186)	(24.584.552.660)
Bagian Jangka Panjang	29.554.040.183	26.449.721.309

14. UNEARNED REVENUE

<i>PT Bramasta Sarana Transportasi</i>
<i>PT Indomarco Adi Prima</i>
<i>PT Lion Express</i>
<i>PT Fastrata Buana</i>
<i>PT Tigaraksa Satria Tbk</i>
<i>Others (each below Rp 2,600,000,000)</i>
Total
<i>Warehouse rent commission</i>
Net
<i>Less current portion</i>
Non-current Portion

15. UANG JAMINAN PELANGGAN

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
PT Tigaraksa Satria Tbk	440.000.000	440.000.000
PT Coca Cola Distribution Indonesia	208.000.000	208.000.000
PT Sukanda Djaya	163.000.000	163.000.000
PT Flexo Solusi Indonesia	150.000.000	150.000.000
PT Indomarco Adi Prima	150.000.000	100.000.000
PT Gunung Madu Plantations	142.844.000	142.844.000
PT Bramasta Sarana Transportasi	125.000.000	125.000.000
PT Fastrata Buana	101.400.000	29.000.000
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)	289.124.700	308.324.700
Total	1.969.368.700	1.866.168.700
Bunga belum jatuh tempo	(283.197.025)	(296.731.549)
Nilai kini jaminan pelanggan	1.686.171.675	1.569.437.151
Dikurangi bagian jangka pendek	(661.718.201)	(660.425.175)
Bagian jangka panjang	1.024.453.474	909.011.976

15. CUSTOMER DEPOSITS

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

16. UTANG BANK

Utang bank jangka pendek

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.000.000.000	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	597.114.938	481.486.882
PT Bank Central Asia Tbk	-	1.529.896.458
Total	1.597.114.938	2.011.383.340

16. BANK LOANS

Short-term bank loans

<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang

	30 Juni/ June 2026
PT Bank Pan Indonesia Tbk	
Fasilitas Pinjaman Jangka Panjang 1	50.625.000.000
Fasilitas Pinjaman Jangka Panjang 2	4.000.000.000
Total	54.625.000.000
Biaya transaksi belum diamortisasi	(260.462.645)
Neto	54.364.537.355
Dikurangi bagian jangka pendek	(7.278.185.898)
Bagian Jangka Panjang	47.086.351.457

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI")

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

- Fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP 1) 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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas PJP 1 masing-masing sebesar Rp 50.364.537.355 dan Rp 53.703.922.004.

Beban bunga fasilitas PJP 1 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 2.101.625.000 dan Rp 2.372.507.701 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

- 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 (satu) tahun dengan suku bunga 6,5% per tahun.

Pada tanggal 22 Desember 2025 perjanjian pinjaman ini telah diperbaharui dengan periode jatuh tempo 1 (satu) tahun pada tanggal 12 Desember 2026 dengan suku bunga sebesar 7,75% per tahun.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas PB masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000 dan Nihil.

16. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans

	31 Desember/ December 2025	
PT Bank Pan Indonesia Tbk		
Long Term Loan Facility 1	54.000.000.000	
Long Term Loan Facility 2	-	
Total	54.000.000.000	
Unamortized transaction cost	(296.077.996)	
Net	53.703.922.004	
Less current portion	(6.681.043.450)	
Non-current Portion	47.022.878.554	

PT Bank Pan Indonesia Tbk ("BPI")

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

- Long Term Loan credit facility 1 (PJP 1) with a maximum amounting to Rp 67,500,000,000 for acquisition purchase warehouse and office. The credit facility will due on December 12, 2033 with an interest rate of 8% per annum.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of loan PJP 1 facility amounted to Rp 50,364,537,355 and Rp 53,703,922,004, respectively.

Interest expenses of PJP 1 facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 2,101,625,000 and Rp 2,372,507,701, respectively, recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

- 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 (one) year with an interest rate of 6.5% per annum.

On December 22, 2025 these loan agreement was renewed with a maturity period of 1 (one) year will due on December 12, 2026 with an interest rate of 7.75% per annum.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of loan PB facility amounted to Rp 1,000,000,000 and Nil, respectively.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

Beban bunga fasilitas PB untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 4.348.611 dan Rp 1.197.234.847 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Pada tanggal 6 Maret 2026, Perusahaan mendapatkan tambahan fasilitas kredit dari BPI dengan rincian sebagai berikut:

- a. Fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP 2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 4.000.000.000 untuk keperluan pembangunan gudang di Provinsi Jambi. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 6 Maret 2033 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas PJP 2 masing-masing sebesar Rp 4.000.000 dan Nihil.

Beban bunga fasilitas PJP 2 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 97.500.000 dan Nihil dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

- b. Fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang 3 (PJP 3) dengan jumlah maksimum sebesar Rp 5.600.000.000 untuk keperluan pembangunan gudang di Tangerang. Fasilitas kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 6 Maret 2036 dengan suku bunga sebesar 7,5% per tahun.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas PJP 3 masing-masing sebesar Nihil.

Beban bunga fasilitas PJP 3 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Nihil dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Seluruh pinjaman fasilitas kredit dari BPI dijamin 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 dan 5 dengan Hak Tanggungan peringkat 1 sebesar Rp 117.000.000.000.
- SHGB No. 3 dan 5 dengan Hak Tanggungan peringkat 2 sebesar Rp 11.520.000.000.

16. BANK LOANS (continued)

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

Interest expenses of PB facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounted Rp 4,348,611 and Rp 1,197,234,847 respectively, recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

On March 6, 2026, the Company obtained additional credit facilities from BPI with details as follows:

- a. *Long Term Loan credit facility 2 (PJP 2) with a maximum amounting to Rp 4,000,000,000 for warehouse construction in Jambi Province. The credit facility will due on March 6, 2033 with an interest rate of 7.5% per annum.*

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of loan PJP 2 facility amounted to Rp 4,000,000,000 and Nil, respectively.

Interest expenses of PJP 2 facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 97,500,000 and Nil, respectively, recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

- b. *Long Term Loan credit facility 3 (PJP 3) with a maximum amounting to Rp 5,600,000,000 for warehouse construction in Tangerang. The credit facility will due on March 6, 2036 with an interest rate of 7.5% per annum.*

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of loan PJP 3 facility amounted to Nil, respectively.

Interest expenses of PJP 3 facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounted to Nil, 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 and 5 with the Mortgage Right rank 1 amounting to Rp 117,000,000,000.*
- *SHGB No. 3 and 5 with the Mortgage Right rank 2 amounting to Rp 11,520,000,000.*

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo fasilitas PRK masing-masing sebesar Rp 597.114.938 dan Rp 481.486.882.

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 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) year will due on September 21, 2026 with an interest rate of 8% per annum.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of PRK facility amounted to Rp 597,114,938 and Rp 481,486,882, respectively.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

Fasilitas jangka pendek (lanjutan)

Beban bunga fasilitas PRK untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 51.774.189 dan Rp 120.935.460 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.

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.

Beban bunga fasilitas PI2 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Nihil dan Rp 15.750.000 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Pada tanggal 26 November 2025 fasilitas PI2 telah dilunasi.

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.

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

16. BANK LOANS (continued)

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

Short-term facility (continued)

Interest expenses of PRK facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounting to Rp 51,774,189 and Rp 120,935,460 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.

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 due on November 26, 2025 with an interest rate of 8.75% per year.

Interest expenses of IL2 facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounting to Nil and Rp 15,750,000 respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of November 26, 2025 IL2 facility has been repaid.

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.

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

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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, Perusahaan 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.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

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

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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas KI2 masing-masing sebesar Nihil.

Beban bunga fasilitas KI2 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Nihil dan Rp 80.261.604 dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Pada tanggal 1 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas KI2 telah dilunasi.

16. BANK LOANS (continued)

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

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.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

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

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 due on December 1, 2025.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of loan CI2 facility amounted to Nil, respectively.

Interest expenses of CI2 facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounting to Nil and Rp 80,261,604 respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 1, 2025, the balance of loan CI2 facility has been repaid.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

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 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas IL masing-masing sebesar Nihil dan Rp 1.529.896.458.

Beban bunga fasilitas IL untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 masing-masing sebesar Rp 35.922.244 dan Nihil dicatat sebagai bagian dari akun "beban keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

Pada tanggal 26 Juni 2026, saldo pinjaman fasilitas IL telah dilunasi.

Seluruh fasilitas kredit dari BCA dijaminkan 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.

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

- Memperoleh 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.

Pada tanggal 12 Maret 2026, Perusahaan mendapatkan persetujuan dari BCA untuk memperoleh kredit dari pihak lain. BCA menyetujui Perusahaan memperoleh kredit dari Bank Panin sebesar maksimal Rp 9.600.000.000.

16. BANK LOANS (continued)

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

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 June 30, 2026 and December 31, 2025, the balance of loan IL facility amounted to Nil and Rp 1,529,896,458, respectively.

Interest expenses of IL facility for the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025 amounted to Rp 35,922,244 and Nil, respectively, were recorded as part of "financial expenses" account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of June 26, 2026, the balance of loan IL facility has been repaid.

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.

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 amounting up to Rp 106,000,000,000.

On March 12, 2026, the Company received approval from BCA to obtain credit from other parties. BCA approved the Company to obtain credit from Bank Panin amounting up to Rp 9,600,000,000.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (lanjutan)

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

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 1 dan *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 1,5. Pada tanggal 30 Juni 2026, DSCR dan DER masing-masing sebesar 1,89 dan 0,28.

16. BANK LOANS (continued)

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

The Company also required to maintain *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimum 1 and *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 1.5. As of June 30, 2026 DSCR and DER are 1.89 and 0.28, respectively.

17. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Pajak Pertambahan Nilai	4.813.368.176	7.031.439.786
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	5.576.126.462	5.309.161.773
Total	10.389.494.638	12.340.601.559
Dikurangi pajak penghasilan bagian jangka pendek	(7.295.687.494)	(9.534.782.553)
Bagian Jangka Panjang	3.093.807.144	2.805.819.006

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

b. Utang Pajak

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	-	14.875.084
Pasal 21	4.152.251	1.638.269
Pasal 23	1.081.912	374.983
Pasal 25	1.930.514	1.836.480
Pasal 29		
30 Juni 2026	573.007	-
31 Desember 2025	-	2.033.518
Total	7.737.684	20.758.334

Income taxes
Article 4 (2)
Article 21
Article 23
Article 25
Article 29
June 30, 2026
December 31, 2025
Total

c. Beban Pajak Penghasilan

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

c. Income Taxes Expenses

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:

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	8.146.070.255	7.397.730.824
<u>Koreksi positif (negatif)</u>		
Pendapatan final	(20.307.599.838)	(18.999.458.906)
Pendapatan bunga	(40.170.007)	(43.980.176)
Beban pokok pendapatan	4.063.497.307	2.281.711.616
Beban umum dan administrasi	5.929.156.187	5.467.614.920
Beban bunga pinjaman	2.378.704.581	3.872.165.420
Beban lain-lain	(11.407.500)	212.332.153
Beban usaha berdasarkan alokasi	(96.983.209)	(131.697.477)
Penghasilan kena pajak periode berjalan	61.267.776	56.418.374

Profit before income tax per statement of profit or loss and other comprehensive income
Positive (negative) correction
Final tax income
Interest income
Costs of revenues
General and administrative expenses
Loan interest expenses
Others expenses
Operating expenses based on allocation
Taxable income for the period

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

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

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Beban pajak kini		
Dengan fasilitas pajak (Pasal 31E)	1.579.751	1.552.500
Tanpa fasilitas pajak	10.319.237	9.306.961
Total beban pajak kini	11.898.989	10.859.461
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka		
Pasal 23	(25.000)	-
Pasal 25	(11.300.981)	(10.113.664)
Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29	573.007	745.797

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.

17. TAXATION (continued)

c. Income Taxes Expenses (continued)

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

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

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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)

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)

d. Changes in Tax Regulations (continued)

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.

18. MODAL SAHAM

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

18. SHARE CAPITAL

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

30 Juni/ June 2026				
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)	15.245.000	0,50%	762.250.000	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%)	634.792.049	20,77%	31.739.602.450	Public (each below 5%)
Total	3.055.737.049	100,00%	152.786.852.450	Total

31 Desember/ December 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%)	634.777.376	20,77%	31.738.868.800	Public (each below 5%)
Total	3.055.722.676	100,00%	152.786.133.800	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek.

Rekonsiliasi jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Saldo awal	3.055.722.676	3.055.713.823
Pelaksanaan waran	14.373	8.853
Saldo akhir	3.055.737.049	3.055.722.676

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 terdapat peningkatan modal yang berasal dari penebusan waran masing-masing sebanyak 14.373 dan 8.853 lembar saham.

Berdasarkan Akta Notaris No. 80 tanggal 21 Mei 2026 dari Hendra Justin Fu, 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.01.03-0152312 tahun 2026 tanggal 28 Mei 2026.

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Tambahan modal disetor Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Agio saham penawaran umum perdana		
Jumlah yang diterima dari penerbitan 650.000.000 lembar saham	70.200.000.000	70.200.000.000
Jumlah nominal saham yang diterbitkan	(32.500.000.000)	(32.500.000.000)
Biaya emisi saham	(2.980.750.000)	(2.980.750.000)
Agio saham pelaksanaan waran	10.670.112	6.530.688
Selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak	7.379.456.000	7.379.456.000
Total	42.109.376.112	42.105.236.688

18. SHARE CAPITAL (continued)

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the composition of the Company's shareholders based on the reports provided by PT Sinartama Gunita, Securities Administrative Bureau.

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

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025	
Saldo awal	3.055.722.676	3.055.713.823	Beginning balance
Pelaksanaan waran	14.373	8.853	Warrant exercises
Saldo akhir	3.055.737.049	3.055.722.676	Ending balance

On June 30, 2026 and December 31, 2025 there was increase in capital from exercise of warrants of 14,373 and 8,853 shares respectively.

Based on the Notarial Deed No. 80 dated May 21, 2026 of Hendra Justin Fu, 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.01.03-0152312 year 2026 dated May 28, 2026.

19. ADDITIONAL PAID-UP CAPITAL

Additional paid-up capital of the Company as follows:

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025	
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	10.670.112	6.530.688	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	42.109.376.112	42.105.236.688	Total

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. PENDAPATAN

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Sewa gudang	18.792.169.317	17.720.389.592
Jasa pemeliharaan jalan dan keamanan lingkungan	1.194.067.000	1.081.439.325
Jasa utilitas	429.111.021	329.629.989
Lain-lain	50.503.485	56.115.851
Total	20.465.850.823	19.187.574.757

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

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

	30 Juni/ June		Persentase dari Pendapatan/ Percentage of Revenues	
	2026	2025	2026	2025
PT Flexo Solusi Indonesia	3.103.464.000	3.065.025.600	16,51%	17,30%
PT Bramasta Sarana Transportasi	2.643.375.000	2.114.700.000	14,07%	11,93%
PT Tigaraksa Satria Tbk	2.432.448.820	2.396.448.820	12,94%	13,52%
PT Indomarco Adi Prima	2.344.330.816	1.783.145.600	12,48%	10,06%

*Rental warehouses
Road maintenance
and security services
Utilities services
Others*

Total

Other revenues are mainly from retributions and others services.

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

*PT Flexo Solusi
Indonesia
PT Bramasta Sarana
Transportasi
PT Tigaraksa
Satria Tbk
PT Indomarco Adi
Prima*

21. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Perbaikan dan pemeliharaan	2.421.368.286	1.375.118.660
Gaji dan tunjangan	1.299.317.653	675.061.047
Jasa utilitas	274.287.832	162.091.886
Lain-lain	68.523.536	69.440.023
Total	4.063.497.307	2.281.711.616

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat transaksi dengan pemasok melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

21. COST OF REVENUES

*Repair and maintenance
Salaries and wages
Utilities services
Others*

Total

For the six-month period ended as of June 30, 2026 and 2025, there were no transaction with suppliers more than 10% of revenues.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Pajak pendapatan final	2.011.828.464	1.767.858.915
Gaji dan tunjangan	1.488.803.210	1.884.257.996
Perijinan	833.147.575	333.166.584
<i>Fee agents</i>	412.437.500	57.400.000
Jasa profesional	225.963.964	766.580.000
Transportasi dan perjalanan dinas	204.318.777	92.886.444
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 9 dan 10)	173.231.647	164.810.612
Administrasi bank dan provisi	142.973.087	14.439.843
<i>Corporate Social Responsibility</i> (CSR)	129.083.333	53.492.166
Imbalan kerja	66.456.053	50.429.334
Asuransi	61.508.912	132.945.439
Listrik dan air	53.127.824	50.957.840
Perlengkapan kantor	34.508.714	50.341.071
<i>Entertain</i>	32.180.156	7.444.650
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 20.000.000)	59.586.971	40.604.026
Total	5.929.156.187	5.467.614.920

<i>Final income tax</i>
<i>Salaries and wages</i>
<i>Permits</i>
<i>Fee agents</i>
<i>Professional fee</i>
<i>Transportation and travelling</i>
<i>Depreciation and amortization</i> (Notes 9 and 10)
<i>Bank administrations and provisions</i>
<i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i>
<i>Employee benefit</i>
<i>Insurance</i>
<i>Electricity and water</i>
<i>Office supplies</i>
<i>Entertain</i>
<i>Others (each below</i> <i>Rp 20,000,000)</i>
Total

23. PENGHASILAN (BEBAN) LAINNYA - NETO

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Pendapatan bagi hasil (Catatan 30)	11.407.500	-
Keuntungan (kerugian) atas pelepasan properti investasi (Catatan 8)	-	(212.332.153)
Neto	5.637.500	(212.332.153)

<i>Revenue sharing</i> (Note 30)
<i>Gain (loss) on</i> <i>disposal of investment properties</i> (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 is calculated by dividing profit by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

	30 Juni/ June	
	2026	2025
Laba periode berjalan	8.134.171.266	7.386.861.981
Rata-rata tertimbang jumlah saham untuk perhitungan laba per saham dasar	3.055.737.049	3.055.716.641
Rata-rata tertimbang jumlah saham untuk perhitungan laba per saham dilusian	3.055.694.188	3.055.695.933
Laba per saham dasar	2,66	2,42
Laba per saham dilusian	2,66	2,42

<i>Net profit for the period</i>
<i>Weighted average total</i> <i>shares for calculating basic</i> <i>earnings per share</i>
<i>Weighted average total shares for</i> <i>calculating diluted earnings per</i> <i>share</i>
Basic earnings per share
Diluted earnings per share

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. INFORMASI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

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

Sewa

Pada tanggal 19 Desember 2025, 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 2026 dengan harga sewa sebesar Rp 52.800.000.

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.

Jaminan

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

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

Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

26. INSTRUMEN KEUANGAN

Kecuali 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.

25. RELATED PARTIES INFORMATION

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

Rent

On December 19, 2025, 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, 2026 with rental price amounting to Rp 52,800,000.

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.

Guarantee

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

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

Nature of Relationship and Transaction with Related Parties

Sifat Transaksi/ <i>Nature of Transactions</i>
Jaminan / <i>Guarantee</i>
Jaminan / <i>Guarantee</i>
Sewa / <i>Rent</i>

26. FINANCIAL INSTRUMENTS

Except for 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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

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

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 di bank dan setara kas ditempatkan pada lembaga keuangan yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik.

26. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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.

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 in banks and cash equivalents are placed with financial institutions which are regulated and reputable.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

b. Risiko Kredit (lanjutan)

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.

Tabel di bawah menunjukkan analisis umur aset keuangan Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025:

30 Juni/ June 2026						
	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	10.568.245.425	-	-	-	10.568.245.425	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	268.096.566	-	-	-	268.096.566	Trade receivables
Piutang lain-lain	30.200.948	-	-	-	30.200.948	Other receivables
Total	10.866.542.939	-	-	-	10.866.542.939	Total
31 Desember/ December 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	732.617.183	-	-	-	732.617.183	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	231.872.179	-	-	-	231.872.179	Trade receivables
Piutang lain-lain	20.692.190	-	-	-	20.692.190	Other receivables
Total	985.181.552	-	-	-	985.181.552	Total

c. Risiko Likuiditas

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.

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.

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

b. Credit Risk (continued)

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.

The table below shows the aging analysis of financial assets that the Company held as of June 30, 2026 and December 31, 2025:

c. Liquidity Risk

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.

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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 pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025:

The table below summarizes the maturity profile of the Company's financial liabilities based on contractual undiscounted payments as of June 30, 2026 and December 31, 2025:

30 Juni/ June 2026						
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	1.597.114.938	-	-	-	1.597.114.938	Short-term bank loans
Utang usaha	195.062.829	-	-	-	195.062.829	Trade payables
Utang lain-lain	4.209.137	-	-	-	4.209.137	Other payables
Akrual	500.195.663	-	-	-	500.195.663	Accruals
Uang jaminan pelanggan	661.718.201	538.074.872	269.386.689	216.991.913	1.686.171.675	Customer deposits
Utang bank jangka panjang	7.278.185.898	7.287.294.908	21.944.559.096	17.854.497.453	54.364.537.355	Long-term bank loans
Total	10.236.486.666	7.825.369.780	22.213.945.785	18.071.489.366	58.347.291.597	Total
31 Desember/ December 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	2.011.383.340	-	-	-	2.011.383.340	Short-term bank loans
Utang usaha	155.466.096	-	-	-	155.466.096	Trade payables
Utang lain-lain	6.585.450	-	-	-	6.585.450	Other payables
Akrual	520.119.540	-	-	-	520.119.540	Accruals
Uang jaminan pelanggan	660.425.175	513.287.635	256.023.961	139.700.380	1.569.437.151	Customer deposits
Utang bank jangka panjang	6.681.043.450	6.690.146.260	20.157.650.578	20.175.081.716	53.703.922.004	Long-term bank loans
Total	10.035.023.051	7.203.433.895	20.413.674.539	20.314.782.096	57.966.913.581	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 enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of 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 in the objectives, policies or processes during the financial for the six-month period ended as of June 30, 2026 and the year ended December 31, 2025.

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 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (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) ditambah perdagangan dan utang lainnya dikurangi kas dan bank. Total modal dihitung sebagai ekuitas ditambah utang bersih.

Perhitungan rasio pengungkit 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 Juni/ June 2026	31 Desember/ December 2025
Total liabilitas	112.716.755.328	109.388.857.509
Dikurangi: kas dan bank	(10.568.245.425)	(732.617.183)
Liabilitas neto	102.148.509.903	108.656.240.326
Total ekuitas	404.667.957.870	396.528.928.530
Rasio pengungkit	0,25	0,27

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) plus trade and other payables less cash on hand and in banks. Total capital is calculated as equity plus net debt.

Calculation of gearing ratio as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

Total liabilities
Less: Cash on hand and in 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 Juni/ June	
	2026	2025
Penambahan beban keuangan melalui biaya transaksi belum diamortisasi	(35.615.352)	(40.159.016)
Perubahan nilai kini uang jaminan pelanggan - neto	13.534.524	(22.746.683)
Perubahan nilai kini jaminan bank	-	20.425.942

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Changes in liabilities arising from financing activities were as follows:

	30 Juni/ June 2026				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus kas-neto/ Cash flows-net	Lain-lain / Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank jangka pendek	2.011.383.340	(414.268.402)	-	1.597.114.938	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	53.703.922.004	625.000.000	35.615.351	54.364.537.355	Long-terim bank loans
	31 Desember/ December 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	(30.452.889.616)	-	2.011.383.340	Short-term bank loans
Utang pembiayaan konsumen	31.800.000	(31.800.000)	-	-	Consumer financing payables
Utang bank jangka panjang	63.788.456.169	(10.162.581.139)	78.046.974	53.703.922.004	Long-terim bank loans

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, 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.

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.

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.

30. SIGNIFICANT AGREEMENT

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, 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.

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.

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. These 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, each amounting 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.

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PERJANJIAN SIGNIFIKAN (lanjutan)

- 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 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. 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 atau setelah tanggal berikut:

- a) 1 Januari 2026
- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107: Instrumen Keuangan - Pengungkapan, PSAK 109: Instrumen Keuangan, PSAK 110: Laporan Keuangan Konsolidasian dan PSAK 207: Laporan Arus Kas

30. SIGNIFICANT AGREEMENT (continued)

- 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 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 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 of Directors 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. 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 or after:

- a) January 1, 2026
- 2024 Annual Improvements to PSAK 107: Financial Instruments - Disclosures, PSAK 109: Financial Instruments, PSAK 110: Consolidated Financial Statements and PSAK 207: Statement of Cash Flows

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2025 (DIAUDIT) DAN UNTUK PERIODE
ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT VASTLAND INDONESIA Tbk
INTERIM NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED) AND
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED AS OF
JUNE 30, 2026 AND 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. PENERBITAN AMENDEMENT DAN PENYUSUNAN
PSAK, PSAK DAN ISAK BARU (lanjutan)

a) 1 Januari 2026 (lanjutan)

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan - Pengungkapan: Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan
- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan - Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam
- PSAK 338 (Revisi 2025): Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

b) 1 Januari 2027

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan
- PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik

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.

32. ISSUANCE OF AMENDMENTS AND
IMPROVEMENTS TO PSAK, NEW PSAK AND ISAK
(continued)

a) January 1, 2026 (continued)

- Amendments to PSAK 109: Financial Instruments and PSAK 107: Financial Instruments - Disclosures: Classification and Measurement of Financial Instruments
- Amendment to PSAK 109: Financial Instruments and PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures - Contracts referencing Nature-Dependent Electricity
- PSAK 338 (Revised 2025): Business Combinations of Entities under Common Control

b) January 1, 2027

- PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements
- PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability

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