



PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk

Laporan Keuangan Interim
Tanggal 31 Maret 2024
Dan Untuk Tahun yang berakhir Pada Tanggal Tersebut

*Interim Financial Statements
As Of March 31, 2024
And For The Year Then Ended*

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT**

**PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED**

Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ Pages	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Interim	1-3	<i>Interim Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Interim	4	<i>Interim Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Interim	5	<i>Interim Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Interim	6	<i>Interim Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan keuangan interim	7-82	<i>Notes to the Interim financial statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN INTERIM
PADA TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Christopher Sumasto Tjia
Alamat Kantor : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47, kel
Gunung bahagia, Balikpapan.
Alamat Domisili : Green Garden Blok, O-2/1 Kel,
Kedoya Utara, Kec Kebon Jeruk,
Jakarta Barat.
Nomor Telepon : 0542 765888
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Leonardus Sutarman
Alamat Kantor : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel.
Gunung Bahagia, Balikpapan
Alamat Domisili : Jl. Gelong Baru Timur No. 04, Kel.
Tomang, Kec. Grogol Petamburan,
Jakarta Barat.
Nomor Telepon : 0542 765888
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan interim PT Wulandari Bangun Laksana Tbk;
2. Laporan keuangan Interim telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan interim telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan interim tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned below:

Name : Christopher Sumasto Tjia
Office address : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel
Gunung Bahagia, Balikpapan.
Residential Address : Green Garden Blok, O-2/1 Kel,
Kedoya Utara, Kec Kebon Jeruk,
Jakarta Bara
Telephone : 0542 765888
Title : President Director

Name : Leonardus Sutarman
Office address : PAM Tower,
Jl. Jend. Sudirman No. 47, Kel.
Gunung Bahagia, Balikpapan.
Residential Address : Jl. Gelong Baru Timur No. 04, Kel.
Tomang, Kec. Grogol
Petamburan, Jakarta Barat.
Telephone : 0542 765888
Title : Finance Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the interim financial statements of PT Wulandari Bangun Laksana Tbk;
2. The interim financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the interim financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The interim financial statements do not contain incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; and
4. We are responsible for the internal control system of PT Wulandari Bangun Laksana Tbk.

This statement has been made truthfully.

Balikpapan, 29 April/April 29, 2024



Christopher Sumasto Tjia
Leonardus Sutarman

Christopher Sumasto Tjia
Direktur Utama / President Director

Leonardus Sutarman
Direktur Keuangan / Finance Director

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2,4,33,38	12.298.726.208	18.971.425.292	<i>Cash and banks</i>
Piutang usaha - neto	2,5,33,38			<i>Trade receivables - net</i>
Pihak ketiga		30.921.887.063	28.240.145.537	<i>Third parties</i>
Pihak berelasi	30	14.792.121.941	10.064.649.430	<i>Related parties</i>
Piutang non-usaha	2,33,38	1.121.050.629	1.128.617.541	<i>Non-trade receivables</i>
Persediaan	2,6			<i>Inventories</i>
Real estat		139.329.482.086	142.734.100.549	<i>Real estate</i>
Lain-lain		2.173.161.877	1.687.630.163	<i>Others</i>
Uang muka	2,7	94.538.648.711	92.710.614.121	<i>Advances</i>
Biaya dibayar di muka	2,7	1.288.311.449	511.742.645	<i>Prepaid expenses</i>
Pajak Dibayar dimuka	11a	277.145.278	-	<i>Prepaid tax</i>
JUMLAH ASET LANCAR		<u>296.740.535.242</u>	<u>296.048.925.278</u>	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - neto	2,3,8	675.186.944.434	669.385.000.668	<i>Fixed assets - net</i>
Properti investasi	2,9	1.519.996.237.020	1.519.996.237.020	<i>Investment properties</i>
Aset tidak lancar lainnya	2,10,33,38	9.204.784.517	9.200.348.597	<i>Other non-current assets</i>
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		<u>2.204.387.965.971</u>	<u>2.198.581.586.285</u>	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	31	<u>2.501.128.501.213</u>	<u>2.494.630.511.563</u>	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes to the interim financial statements form an integral part of these interim financial statements taken as a whole.

	Catatan/ Notes	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	2,12,33,38	8.870.505.691	10.842.155.080	Trade payables
Utang non-usaha	2,13,33,38			Non-trade payables
Pihak ketiga		1.108.648.921	1.064.583.337	Third parties
Pihak berelasi	30	-	2.729.894.127	Related party
Beban akrual	2,15,33,38	11.232.228.249	11.966.749.890	Accrued expenses
Utang pajak	2,11b	13.264.166.215	14.143.055.302	Taxes payables
Utang retensi		48.724.995	48.724.995	Retention payables
Uang muka pelanggan dan pendapatan diterima di muka	2,16	63.912.259.317	61.649.074.125	Advances from customers and unearned revenue
Bagian lancar dari liabilitas jangka panjang:	2,33,38			Current maturities of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	14	312.374.986	461.428.265	Lease liabilities
Utang bank	17	31.742.227.080	29.484.857.091	Bank loans
Uang jaminan penyewa	18	11.013.584.273	10.344.369.879	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	19	4.015.156.400	3.964.051.600	Consumer financing
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,20	767.213.815	767.213.815	Post-employment benefits liability
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		146.287.089.942	147.466.157.506	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang non-usaha				Non-trade payables
Pihak ketiga	2,13,33,38	4.416.666.662	4.666.666.662	Third parties
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:	2,33,38			Long-term liabilities - net-of current portion which due in one year:
Utang bank	17	363.682.542.989	373.077.848.124	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	17,33	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest
Uang jaminan penyewa	18	22.712.472.781	21.684.814.768	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	19	767.902.000	1.482.994.200	Consumer financing
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,20	27.937.881.396	28.035.083.230	Post-employment benefits liability
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		651.801.481.459	661.231.422.615	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	31	798.088.571.401	808.697.580.121	TOTAL LIABILITIES

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

The accompanying notes to the interim financial statements form an integral part of these interim financial statements taken as a whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)
AS OF MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				<i>Share capital</i>
Modal dasar -				
80.000.000.000 saham				<i>Authorized capital -</i>
nilai nominal - Rp10				<i>80,000,000,000 shares</i>
per saham				<i>par value - Rp10</i>
Modal ditempatkan dan				<i>per share</i>
disetor penuh -				<i>Issued and fully paid</i>
25.091.882.375 saham				<i>capital -</i>
pada tanggal				<i>25,091,882,375</i>
31 Desember 2023 dan				<i>shares as of</i>
25.091.713.397 saham				<i>December 31, 2023 and</i>
pada tanggal 31 Desember				<i>25,091,713,397 shares</i>
2022	21	250.918.823.750	250.918.823.750	<i>as of December 31, 2022</i>
Tambahan modal disetor	22	509.040.247.783	509.040.247.783	<i>Additional paid-in capital</i>
Saldo laba				<i>Retained earnings</i>
Dicadangkan	36	5.000.000.000	5.000.000.000	<i>Appropriated</i>
Belum dicadangkan		548.801.054.155	531.694.055.785	<i>Unappropriated</i>
Penghasilan komprehensif				<i>Other comprehensive</i>
lain - neto	35	<u>389.279.804.124</u>	<u>389.279.804.124</u>	<i>income - net</i>
JUMLAH EKUITAS		<u>1.703.039.929.812</u>	<u>1.685.932.931.442</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>2.501.128.501.213</u>	<u>2.494.630.511.563</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to the interim financial statements form an integral part of these interim financial statements taken as a whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2024	31 Maret 2023	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	2,23,31	82.515.206.764	77.277.124.500	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2,24,31	(22.874.311.150)	(30.757.618.798)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO	31	59.640.895.614	46.519.505.702	GROSS PROFIT
Beban penjualan	2,25,31	(3.014.378.040)	(2.679.452.093)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	2,26,31	(22.339.246.444)	(20.717.897.087)	<i>General and administrative expenses</i>
Beban lain-lain - neto	2,27,31	(820.709.133)	(1.102.366.460)	<i>Other expenses - net</i>
LABA USAHA	31	33.466.561.997	22.019.790.062	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan keuangan	2,28,31	33.555.450	20.020.747	<i>Finance income</i>
Beban keuangan	2,29,31	(10.290.095.538)	(14.298.384.439)	<i>Finance costs</i>
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	31	23.210.021.909	7.741.426.370	PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	2,11c,31	(6.006.210.332)	(3.858.019.289)	<i>Final tax expense</i>
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	31	17.203.811.577	3.883.407.081	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	2,11d,31	(96.813.207)	(101.883.587)	<i>Income tax expense</i>
LABA NETO TAHUN BERJALAN	31	17.106.998.370	3.781.523.494	NET PROFIT FOR THE PERIOD
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				<i>Item that will not be reclassified to profit or loss:</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	20,35	-	-	<i>Remeasurements of post-employment benefits liability</i>
JUMLAH KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN	31	-	-	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE LOSS
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	31	17.106.998.370	3.781.523.494	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
LABA PER SAHAM DASAR	2,37	0,68	0,15	BASIC EARNINGS PER SHARE

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

The accompanying notes to the interim financial statements form an integral part of these interim financial statements taken as a whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Modal Saham - Ditempatkan dan Disetor Penuh/Share Capital - Issued and Fully Paid-in Capital	Tambahannya Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)		Jumlah penghasilan komprehensif lain - neto/ Total other comprehensive income - net	Saldo Laba/ Retained Earnings		Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
			Surplus revaluasi aset tetap/Fixed assets - revaluation surplus	Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja/Remeasurement of post-employment benefit liabilities		Dicadangkan/ Appropriated	Belum Dicadangkan/ Unappropriated		
Saldo 31 Desember 2022	250.917.133.970	509.020.815.313	389.447.626.545	(151.875.694)	389.295.750.851	5.000.000.000	492.095.504.027	1.646.329.204.161	<i>Balance December 31, 2022</i>
Laba neto tahun berjalan	31	-	-	-	-	-	3.781.523.494	3.781.523.494	<i>Net profit for the period</i>
Saldo 31 Maret 2023	250.918.823.750	509.040.247.783	389.447.626.545	(151.875.694)	389.295.750.851	5.000.000.000	495.877.027.521	1.650.110.727.655	<i>Balance Marh 31, 2023</i>
Saldo 31 Desember 2023	250.918.823.750	509.040.247.783	389.447.626.545	(167.822.421)	389.279.804.124	5.000.000.000	531.694.055.785	1.685.932.931.442	<i>Balance December 31, 2023</i>
Laba neto tahun berjalan	31	-	-	-	-	-	17.106.998.370	17.106.998.370	<i>Net profit for the period</i>
Saldo 31 Maret 2024	250.918.823.750	509.040.247.783	389.447.626.545	(167.822.421)	389.279.804.124	5.000.000.000	548.801.054.155	1.703.039.929.812	<i>Balance March 31, 2024</i>

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

The accompanying notes to the interim financial statements form an integral part of these interim financial statements taken as a whole.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		79.066.050.324	74.420.844.609	Cash received from customers
Penerimaan dari pendapatan keuangan		33.555.450	18.981.619	Cash receipts from finance income
Pembayaran kepada pemasok		(40.789.326.789)	(28.624.550.407)	Cash paid to suppliers
Pembayaran beban keuangan		(11.737.759.220)	(4.370.935.013)	Payment of finance costs
Pembayaran kas kepada karyawan		(10.446.395.707)	(12.450.459.144)	Cash paid to employees
Pembayaran pajak final		(5.732.597.809)	(3.602.288.955)	Payment of final tax
Pembayaran pajak penghasilan		(61.920.600)	(50.103.079)	Payment of income tax
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>10.331.605.649</u>	<u>25.341.489.630</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembayaran atas aset pengembangan		-	(482.107.500)	Payment of development assets
Perolehan properti investasi	9	-	(2.438.835.095)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap		(9.053.328.907)	(14.811.894.146)	Acquisition of fixed assets
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(9.053.328.907)</u>	<u>(17.732.836.741)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran liabilitas sewa (Pembayaran) penerimaan utang non-usaha pihak berelasi	14,39 39	(149.053.279)	(130.267.182)	Payment of lease liabilities (Payment) receipt of non-trade payables related party
Pembayaran pembiayaan konsumen	39	(663.987.400)	(5.312.498.375)	Payment of consumer financing
Pembayaran utang bank	39	(7.137.935.147)	(3.830.809.248)	Payment of bank loans
Kas Neto (Digunakan untuk)/ Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		<u>(7.950.975.826)</u>	<u>(6.895.614.102)</u>	Net Cash (Used in)/ Provided by Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		(6.672.699.084)	713.038.787	NET INCREASE IN CASH AND BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL PERIODE/TAHUN		<u>18.971.425.292</u>	<u>14.663.451.367</u>	CASH AND BANKS AT THE BEGINNING OF PERIOD/YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE/TAHUN	4	<u>12.298.726.208</u>	<u>15.376.490.154</u>	CASH AND BANKS AT THE END OF PERIOD/YEAR

Informasi atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas dan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan diungkapkan pada Catatan 39.

Information for non-cash activities and reconciliation of liabilities arising from financing activities are disclosed in Note 39.

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

The accompanying notes to the interim financial statements form an integral part of these interim financial statements taken as a whole.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Dwipagrya Lestari di Jakarta berdasarkan Akta No. 21 tertanggal 7 September 1994 oleh Lini Ibrahim, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. 02-2.490HT.01.01 Tahun 1995 tertanggal 16 Februari 1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dengan Akta No. 241 tanggal 25 Mei 2023 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0076847 tanggal 13 Juni 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang real estat. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2005.

Perusahaan berdomisili di Balikpapan dengan beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 47, RT. 19, Kelurahan Damai Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kalimantan Timur.

Individu yang menjadi pengendali dan pemilik manfaat akhir dari Perusahaan adalah Christopher Sumasto Tjia, yang telah dilaporkan secara elektronik melalui AHU Online pada tanggal 29 Juni 2022, melalui notaris sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden No. 13/2018.

b. Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan

Pada tanggal 31 Oktober 2022, Perusahaan mendapatkan Surat Pemberitahuan Efektif Pernyataan Pendaftaran No. S-225/D.04/2022 atas Penawaran Umum Perdana Saham dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham atas 2.750.000.000 saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp10 (Rupiah penuh) per saham, dengan harga penawaran Rp100 (Rupiah penuh) termasuk penerbitan waran Seri I sebanyak-banyaknya 7.000.000.000 saham dengan harga pelaksanaan Rp125 (Rupiah penuh) per saham selama 8 Mei 2023 sampai dengan 7 November 2023.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Wulandari Bangun Laksana Tbk (the "Company") was established under the name PT Dwipagrya Lestari in Jakarta based on Deed No. 21 dated September 7, 1994 by Lini Ibrahim, S.H., Notary in Jakarta. This deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decree Letter No. 02-2.490HT.01.01 Year 1995 dated February 16, 1995.

The Company's Articles of Association has been amended several times and most recently by Deed No. 241 dated May 25, 2023 by Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.03-0076847 dated June 13, 2023.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company activities is to engage mainly in real estate business. The Company commenced its commercial operations in 2005.

The Company is domiciled in Balikpapan, at Jl. Jenderal Sudirman No. 47, RT. 19, Damai Bahagia Urban Village, South Balikpapan Sub-District, East Kalimantan.

The individual controlling and ultimate beneficial owner of the Company is Christopher Sumasto Tjia, who has been electronically reported through AHU Online on June 29, 2022, through a notary in accordance with the provisions of Presidential Regulation No. 13/2018.

b. The Company's Initial Public Offering of Shares

On October 31, 2022, the Company obtained Notification Letter of Statement of Effective Registration No. S-225/D.04/2022 of Initial Public Offering of Share from Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan or "OJK") for its public offering of 2,750,000,000 shares to the public with nominal value of Rp10 (full Rupiah) per shares, with offering price of Rp100 (full Rupiah) per shares including the issuance of warrant Series I up to 7,000,000,000 shares with exercise price of Rp125 (full Rupiah) per shares during May 8, 2023 until November 7, 2023.

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan (lanjutan)

Perusahaan efektif mencatatkan penawaran umum perdana saham pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 8 November 2022 (Catatan 21).

Selisih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya setelah dikurangi biaya emisi terkait dengan penawaran umum perdana saham Perusahaan dicatat dalam akun "Tambahkan Modal Disetor" (Catatan 22).

c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Francisco Sumasto
Komisaris	:	Clarissa Ady Sumasto Tjia
Komisaris Independen	:	Veronica Pudjiati Lias

Direksi

Direktur Utama	:	Christopher Sumasto Tjia
Direktur	:	Tjia Daniel Wirawan
Direktur	:	Leonardus Sutarman
Direktur	:	Nicholas Sumasto

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, secara keseluruhan masing-masing adalah sebesar Rp2.122.511.910 dan 8.239.625.643.

Jumlah karyawan tetap pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah 249 dan 235 orang (tidak diaudit).

d. Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 007/WBL-DIR/VI/2022 tertanggal 29 Juni 2022, Dewan Komisaris Perusahaan telah membentuk Komite Audit, serta menunjuk Ketua dan Anggota Komite Audit tersebut.

1. GENERAL (continued)

b. The Company's Initial Public Offering of Shares (continued)

The Company registered initial public offering in Indonesia Stock Exchange effective on November 8, 2022 (Note 21).

The difference in the amount received from the issuance of shares over their nominal value after deducting the issuance costs related to the Company's initial public offering of shares was recorded in the "Additional Paid-in Capital" account (Note 22).

c. Boards of Commissioners, Directors, and Employees

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

Board of Commissioners

	:	President Commissioner
	:	Commissioner
	:	Independent Commissioner

Board of Directors

	:	President Director
	:	Director
	:	Director
	:	Director

Salary and allowance that provided to Boards of Commissioners and Directors for the periods ended March 31, 2024 and December 31, 2023, is Rp2,122,511,910 and Rp8,239,625,643, respectively.

Total of permanent employees as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are 249 and 235 employees, respectively (unaudited).

d. Audit Committee and Corporate Secretary

Based on the Decree of the Board of Commissioners the Company No. 007/WBL-DIR/VI/2022 dated June 29, 2022, the Company's Board of Commissioners has approved the Audit Committee, and appointed the Chairman and Members of the Audit Committee.

1. UMUM (lanjutan)

d. Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Veronica Pudjiati Lias	:	Chairman
Anggota	:	Handrian Saragih	:	Member
Anggota	:	Sudjadi Budiono	:	Member

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi dari Perusahaan No. 009/WBL-DIR/VI/2022 tertanggal 29 Juni 2022, Perusahaan menunjuk Alessandro Martin Tiga sebagai Sekretaris Perusahaan.

Pembentukan Komite Audit Perusahaan telah dilakukan sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit dan Peraturan Pencatatan Efek No. 1-A, Lampiran Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014.

e. Persetujuan dan Pengesahan Untuk Penerbitan Laporan keuangan interim

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan interim ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang telah diselesaikan serta disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 29 April 2024.

1. GENERAL (continued)

d. Audit Committee and Corporate Secretary (continued)

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the composition of the Company's Audit Committees are as follows:

Chairman	:	Veronica Pudjiati Lias	:	Chairman
Member	:	Handrian Saragih	:	Member
Member	:	Sudjadi Budiono	:	Member

Based on the Decree of the Board of Directors of the Company No. 009/WBL-DIR/VI/2022 dated June 29, 2022, the Company appointed Alessandro Martin Tiga as Corporate Secretary.

The establishment of the Company's Audit Committee has been carried out in accordance with the OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015 dated December 23, 2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Implementation of the Work of the Audit Committee and Securities Listing Regulations No. 1-A, Attachment to the Decree of the Board of Directors of PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001/BEI/01-2014 dated January 20, 2014.

e. Approval and Authorization for the Issuance of the Interim financial statements

The Company management is responsible for the preparation and fair presentation of these interim financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were completed, approved and authorized for issuance by the Company Board of Directors on April 29, 2024.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Kebijakan-kebijakan akuntansi material yang diterapkan secara konsisten oleh Perusahaan dalam penyusunan laporan keuangan interim untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 adalah sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan interim Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan keuangan interim yang diterbitkan OJK.

b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan keuangan interim

Laporan keuangan interim ini disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan kecuali dinyatakan secara khusus.

Laporan keuangan interim disusun berdasarkan konsep harga perolehan, kecuali untuk aset tetap, aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, properti investasi dan aset dan liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Laporan keuangan interim menggunakan dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas.

Laporan arus kas menyajikan perubahan dalam kas dan bank dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan, dan disusun dengan menggunakan metode langsung. Untuk tujuan penyajian laporan arus kas, kas dan bank meliputi kas di tangan dan kas di bank.

Penyusunan laporan keuangan interim Perusahaan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The material accounting policies consistently applied by the Company in preparing interim financial statements are consistently applied, in the preparation of the interim financial statements for the period ended March 31, 2024 are as follows:

a. Compliance Statement

The Company's interim financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK") which comprise the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by OJK.

b. Basis of Preparation and Presentation of Financial Statement

These interim financial statements are presented in Rupiah, which is the Company's functional currency unless specifically stated.

The interim financial statements are prepared based on the historical cost concept, except for fixed assets, financial assets are measured at fair value through other comprehensive income, investment properties and financial assets and liabilities are measured at fair value through profit or loss.

The interim financial statements use the accrual basis except for the statement of cash flows.

The statement of cash flows presents changes in cash and banks from operating, investing and financing activities, and is prepared using the direct method. For the purposes of presenting the statement of cash flows, cash and banks includes cash on hand and cash in banks.

The preparation of the Company's interim financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of estimates and assumptions. It also requires management to make consideration in the process of applying the Company's accounting policies.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan keuangan interim (lanjutan)

Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan interim Perusahaan diungkapkan di Catatan 3.

PSAK dan ISAK

DSAK-IAI telah menerbitkan amandemen dan interpretasi yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2023 sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan keuangan interim tentang pengungkapan kebijakan akuntansi yang mengubah istilah "signifikan" menjadi "material" dan memberi penjelasan mengenai kebijakan akuntansi material";
- PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" - Definisi estimasi akuntansi;
- Amandemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan; dan
- Amandemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" - Pajak Tanggahan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal.

Penerapan dari amandemen dan interpretasi di atas tidak menimbulkan perubahan substansi atas kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan interim pada tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

Untuk periode akuntansi yang dimulai pada dan setelah 1 Januari 2024, nomor referensi PSAK dan ISAK akan diurut ulang dan diubah sebagaimana yang dipublikasikan oleh DSAK-IAI. Sebagai akibatnya, nomor referensi PSAK dan ISAK saat ini akan berubah pada tahun-tahun mendatang. Hal ini tidak akan menimbulkan dampak akuntansi pada laporan keuangan interim.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. Basis of Preparation and Presentation of Financial Statement (continued)

Areas that are complex or require a higher level of consideration or areas where assumptions and estimates can have a significant impact on the Company's interim financial statements are disclosed in Note 3.

The PSAK and ISAK

DSAK-IAI has issued amendments and interpretations which are effective starting January 1, 2023 as follows:

- *Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Reports regarding disclosure of accounting policies which changes the term "significant" to "material" and provides an explanation of material accounting policies";*
- *PSAK 25 "Accounting Policies for Changes in Accounting Estimates and Errors" - Accounting estimates definition;*
- *Amendment to PSAK 16 "Fixed Assets" regarding results before intended use; and*
- *Amendment to PSAK 46 "Income taxes" - Deferred Taxes related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction.*

The implementation of the amendments and interpretations above does not result in substantive changes to the Company's accounting policies and does not have a significant impact on the interim financial statements for the current or prior year.

For accounting periods beginning on and after January 1, 2024, the reference numbers of individual PSAK and ISAK will be reordered and amended based on those as published by DSAK-IAI. As a result, current reference numbers to PSAK and ISAK will change in the future years. This is not expected to result in any accounting impact to the interim financial statements.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

b. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan
keuangan interim (lanjutan)

DSAK-IAI telah menerbitkan standar baru, amandemen dan interpretasi berikut, mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2024 sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 73 "Sewa" tentang liabilitas sewa pada transaksi jual dan sewa-balik;
- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan keuangan interim" - Klasifikasi liabilitas lancar atau tidak lancar; dan
- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan keuangan interim" terkait liabilitas jangka Panjang dengan kovenan.

DSAK-IAI telah menerbitkan standar baru, amandemen dan interpretasi berikut, mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2025 sebagai berikut:

- PSAK 74 "Kontrak Asuransi"; dan
- Amandemen PSAK 74 "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif".

c. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, sebagaimana didefinisikan oleh PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal maupun tidak, sebagaimana dilakukan dengan pihak diluar hubungan pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan yang bersangkutan.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan, jika:

- Langsung, atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (1) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan Perusahaan; (2) memiliki kepentingan dalam Perusahaan yang memberikan pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau (3) memiliki pengendalian bersama atas Perusahaan;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

b. Basis of Preparation and Presentation of
Financial Statement (continued)

DSAK-IAI has issued the following new standards, amendments and interpretations, effective beginning on or after January 1, 2024 as follows:

- Amendment to PSAK 73 "Leases" about lease liability in a sale and leaseback;
- Amendment to PSAK 1 "Presentation of Interim financial statements" - Classification of Liabilities as Current or Noncurrent; and
- Amendment to PSAK 1 "Presentation of Interim financial statements" related to long-term liabilities with covenants.

DSAK-IAI has issued the following new standards, amendments and interpretations, effective beginning on or after January 1, 2025 as follows:

- PSAK 74 "Insurance Contracts"; and
- Amendment to PSAK 74 "Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 - Comparative Information".

c. Related Parties Transaction

The Company deals with related parties, as defined by PSAK 7, "Disclosure of Related Parties". Significant transaction with related parties, whether conducted with normal term and condition or not, as conducted with parties outside the relationship of the related parties, are disclosed in the relevant note.

A party is considered related to the Company, if:

- Directly, or indirectly through one or more intermediaries, a parties (1) controls, or is controlled by, or under common control, with the Company; (2) have an interest in the Company that gives significant influence over the Company; (3) has joint control over the Company;

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

c. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan, jika: (lanjutan)

- ii. Suatu pihak adalah entitas asosiasi Perusahaan;
- iii. Suatu pihak adalah ventura bersama di mana Perusahaan sebagai *venturer*;
- iv. Suatu pihak adalah anggota dari personel manajemen kunci Perusahaan atau induk;
- v. Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (i) atau (iv);
- vi. Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau di mana hak suara signifikan dimiliki oleh, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (iv) atau (v); atau
- vii. Suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi yang material diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan interim.

d. Kas dan Bank

Kas dan bank mencakup kas di tangan dan kas di bank yang tidak dibatasi penggunaannya dan tidak dijamin. Kas di bank memperoleh bunga berdasarkan suku bunga simpanan di bank yang bersangkutan.

e. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai kerugian pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun yang bersangkutan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

c. Related Parties Transaction (continued)

A party is considered related to the Company, if: (continued)

- ii. A party is an associate of the Company;*
- iii. A party is a joint venture in which the Company is a venturer;*
- iv. A party is a member of the key management personnel of the Company or parent;*
- v. A party is a close family member of the individual described in clause (i) or (iv);*
- vi. A party is an entity that is controlled, jointly controlled or significant voting right are owned by, directly or indirectly, an individual as described in clause (iv) or (v); or*
- vii. A party is a post-employment benefit plan for the benefit from Company or entity related to the Company.*

All material transaction and balances with related parties are disclosed in notes to the interim financial statements.

d. Cash and Banks

Cash and banks include cash on hand and cash in banks which are not restricted and are not guaranteed. Cash in banks earn interest based on deposit rates at the bank concerned.

e. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined by the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statement of profit or loss and other comprehensive income during the year.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

e. Persediaan (lanjutan)

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Biaya perolehan apartemen, ruko dan kondotel yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

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

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, bangunan komersial dan apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Jika terjadi perubahan, Perusahaan akan melakukan revisi biaya.

f. Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman merupakan beban bunga yang ditanggung oleh Perusahaan sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

e. Inventories (continued)

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, are held as inventories.

The cost of apartment, shophouse and condotel under construction consists of the cost of developed land, construction costs, borrowing costs and other costs related to the development of the apartment. Costs capitalized to apartment under construction are allocated to each apartment unit using the saleable area method.

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to houses, shophouses and apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.

Assessment of the estimation cost is reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. If there is a change, the Company will revise the cost.

f. Capitalization of Borrowing Costs

Capitalization of borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing cost is interests expense that the Company incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use have started and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

f. Kapitalisasi Biaya Pinjaman (lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan.

Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

g. Uang Muka dan Biaya Dibayar Di muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

Biaya dibayar di muka diamortisasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

h. Aset Tetap

Aset tetap dicatat menggunakan model revaluasi yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi.

Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari aset tetap yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan.

Beberapa aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya, aset tetap tersebut perlu direvaluasi paling kurang satu kali setiap 3 (tiga) tahun sekali.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

f. Capitalization of Borrowing Costs (continued)

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

The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the property for development are in progress.

g. Advances and Prepaid Expenses

Advances are recorded as incurred.

Prepaid expenses are amortized on the statement of profit or loss and other comprehensive income in accordance with their beneficial periods using the straight-line method.

h. Fixed Assets

Fixed assets are recorded using the revaluation model, which is fair value at the revaluation date, less accumulated depreciation and accumulated impairment losses that occur after the revaluation date.

The frequency of revaluation depends on changes in the fair value of the revalued fixed assets. If the fair value of the revalued assets are different from the amount received, then a further revaluation are required.

Some fixed assets change in fair value and fluctuation need to be revalued on annual basis. This annual revaluation are not necessary for fixed asset which the change in fair value are not significant. Otherwise, these fixed assets need to be revaluated at least once every 3 (three) years.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

h. Aset Tetap (lanjutan)

Ketika suatu aset tetap direvaluasi, maka jumlah tercatat dari aset tetap tersebut disesuaikan pada jumlah revaluasiannya. Pada tanggal revaluasi, aset diperlakukan dengan salah satu cara berikut ini:

- a. Jumlah tercatat bruto disesuaikan secara konsisten dengan revaluasi jumlah tercatat aset. Sebagai contoh, jumlah tercatat bruto dapat disajikan kembali dengan mengacu pada data pasar yang dapat diobservasi atau dapat disajikan kembali secara proporsional terhadap perubahan jumlah tercatat. Akumulasi penyusutan pada tanggal revaluasi disesuaikan untuk menyamakan perbedaan antara jumlah tercatat bruto dan jumlah tercatat aset setelah memperhitungkan akumulasi kerugian penurunan nilai; atau
- b. Akumulasi penyusutan dieliminasi terhadap jumlah tercatat bruto aset.

Jumlah penyesuaian akumulasi penyusutan tersebut membentuk bagian kenaikan atau penurunan dalam jumlah tercatat yang ditentukan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun/Years</u>
Bangunan dan prasarana	20
Kendaraan	4-8
Peralatan dan perlengkapan kantor	4
Mesin	4

Nilai residu, umur manfaat aset dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan pada akhir tahun pelaporan.

Setiap kenaikan yang berasal dari revaluasi seluruh aset tetap tersebut langsung dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain dan akumulasinya ke surplus revaluasi pada bagian ekuitas, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini, kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Fixed Assets (continued)

When a fixed assets are revalued, the amount determined from the fixed assets adjusted according to the revaluation amount. At the revaluation date, asset are taken in one following ways:

- a. The gross carrying amount is adjusted consistently with the revaluation of the carrying amount of the asset. For example, the gross carrying amount can be restated by referring to observable market data or it can be restated proportionally to changes in the carrying amount. Accumulated depreciation under revaluation date is adjusted to equalize the difference between the gross carrying amount and the carrying amount asset after calculating the accumulated impairment losses; or*
- b. Accumulated depreciation is eliminated against the gross carrying amount of the assets.*

The amount of adjustment for the accumulated depreciation forms part of increase or decrease in the specified carrying amount.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

Buildings and facilities
Vehicles
Office equipment and supplies
Machinery

The assets' residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of the reporting year.

Any increase arising from revaluation of all fixed assets are directly credited to other comprehensive income and accumulated to a surplus in equity, except before any decline the revaluation of the same assets have been recognized in profit or loss, in this case, an increase in revaluation up to an impairment in value of assets as a result the revaluation, it is credited in profit or loss.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

h. Aset Tetap (lanjutan)

Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

Penyusutan atas nilai revaluasi aset tetap dibebankan ke laba rugi. Sejalan dengan penggunaan aset oleh Perusahaan, surplus revaluasi aset tetap dipindahkan ke defisit sebesar perbedaan jumlah penyusutan berdasarkan nilai revaluasi aset tetap dengan jumlah penyusutan berdasarkan biaya perolehan aset tetap. Bila kemudian aset tetap yang telah direvaluasi dijual atau dihentikan penggunaannya, saldo surplus revaluasi tersisa dipindahkan langsung ke defisit.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" dalam laporan posisi keuangan. Akumulasi biaya perolehan untuk aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan sesuai dengan tujuannya. Penyusutan dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan manajemen.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

i. Properti Investasi

Properti Investasi adalah tanah dan bangunan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

h. Fixed Assets (continued)

Revaluation is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying value does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date.

Depreciation of the revaluation value of fixed assets is charged to profit or loss. In line with the Company's use of assets, the revaluation surplus of a fixed assets is transferred to a deficit equal to the difference amount of depreciation based on the revaluation value of the fixed assets and the amount of depreciation based on the acquisition cost of the fixed assets. If the revalued fixed assets are sold or discontinued, the surplus balance will be transferred directly to the deficit.

Construction in progress is stated at acquisition cost and presented as part of "Fixed Assets" in the statement of financial position. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate fixed assets accounts when the construction is substantially completed and the constructed asset is ready for its intended use. Depreciation is charge from the date the assets are ready to use in the manner intended by management.

An item of 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 is included in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

The maintenance and repair expense is charged to the statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred; significant replacement or inspection cost are capitalized when incurred if it is probable that the future economic benefit associated with the assets will flow to the Company and the cost of the assets can be measured reliably.

i. Investment Properties

Investment property are land and buildings to earn rentals or for capital appreciation or both.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

i. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi dicatat menggunakan model nilai wajar yaitu nilai wajar pada tanggal penilaian.

Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari properti investasi yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari properti investasi yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan. Beberapa aset mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya, properti investasi tersebut perlu direvaluasi paling kurang satu kali setiap 3 (tiga) tahun sekali.

Penentuan nilai wajar properti investasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

Properti investasi awalnya dinilai sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi dinilai dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun terjadinya.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis dimasa 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. Sewa

Pada tanggal awal dimulainya suatu kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak merupakan atau mengandung sewa. Suatu kontrak mengandung sewa apabila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Investment Properties (continued)

Investment property is accounted using the fair value model, which is fair value at the appraisal date.

The frequency of revaluation depends on changes in the fair value of revalued investment properties. If the fair value of a revalued investment property differs materially from the carrying amount, a further revaluation is required. Some assets experience significant and fluctuating changes in fair value that need to be revalued annually. The annual revaluation is not necessary for assets whose changes in fair value are not significant. Instead, these investment property need to be revalued at least once every 3 (three) years.

The fair value of investment property is carried out with sufficient regularity to ensure that the carrying value does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date.

Investment properties are initially valued at acquisition cost. After initial assessment, investment properties are valued using fair value. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the year in which they occur.

Investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is no longer used permanently and has no future economic benefits that can be expected at the time of disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in the year they occur.

j. Leases

On the initial date of a contract, the Company assesses whether the contract is or contains a lease. A contract contains a lease if the contract transfers the right to control the use of an identified asset for a period of time to be exchanged for compensation.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

j. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Ketika Perusahaan bertindak sebagai lessor, Perusahaan mengklasifikasikan setiap sewanya sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh lessee diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Perusahaan. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih lessor.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Perusahaan sebagai lessee

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi), dikurangi piutang insentif sewa,
- pembayaran sewa variabel yang didasarkan pada indeks atau tingkat, pada awalnya diukur menggunakan indeks atau tingkat pada tanggal mulai,
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa berdasarkan jaminan nilai residual,
- harga pelaksanaan dari opsi pembelian jika penyewa cukup yakin untuk menggunakan opsi tersebut, dan
- pembayaran penalti untuk penghentian sewa, jika masa sewa mencerminkan penyewa yang melaksanakan opsi penghentian tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

j. Leases (continued)

The Company as lessor

Rental income from operating leases are recognized on a straight-line basis over the term of the relevant leases. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating leases are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

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

Amounts due from lessee under finance leases are recorded as receivables at the amount of the Company's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting period so as to reflect a constant periodic rate of return on the net investment outstanding in respect of the lessor.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

The Company as lessee

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprises the following:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable,
- variable lease payment that are based on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date,
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantee,
- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option, and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that termination option.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

j. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai lessee (lanjutan)

Pembayaran sewa dialokasikan antara pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laporan laba rugi selama masa sewa sehingga menghasilkan suku bunga periodik yang konstan atas sisa saldo liabilitas untuk setiap periode.

Perusahaan menyajikan aset hak-guna sebagai bagian dari "Aset tetap" di dalam laporan posisi keuangan. Aset hak-guna juga diuji penurunan nilainya dengan mengacu pada kebijakan akuntansi pada Catatan 2.

Aset hak-guna disusutkan sepanjang waktu yang lebih pendek antara lama masa manfaat aset atau jangka waktu sewa menggunakan metode garis lurus. Jika Perusahaan cukup yakin untuk melaksanakan opsi pembelian, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset yang mendasarinya.

Sewa jangka-pendek dan sewa aset bernilai rendah

Perusahaan memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa 12 (dua belas) bulan atau kurang dan sewa atas aset bernilai-rendah. Perusahaan mengakui pembayaran sewa terkait dengan sewa ini sebagai beban dengan dasar garis-lurus selama masa sewa.

k. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, kurs yang digunakan untuk penjabaran pos-pos moneter dalam mata uang asing didasarkan pada rata-rata kurs jual beli uang kertas asing yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 Kurs 1 Dolar Amerika (AS\$) masing-masing setara dengan Rp15.853 dan Rp15.416.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

j. Leases (continued)

The Company as lessee (continued)

Lease payments are allocated between principal and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Company presents right-of-use assets as part of "Fixed assets" in the statement of financial position. Right-of-use assets are also tested for impairment in accordance with the policies described in Note 2.

Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the asset's useful life or the lease term on a straight-line basis. If the Company is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying assets's useful life.

Short-term leases and leases of low-value assets

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 (twelve) months or less and leases of low-value assets. The Company recognizes the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

k. Foreign Currency Transaction and Balances

The Company's bookkeeping are maintained in Rupiah. Transaction in foreign currencies are translated in Rupiah at the rates of exchange prevailing at the date of transaction. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in currencies are declared in Rupiah using the middle rate determined by Bank Indonesia on that date.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the exchange rates used for the translation of monetary items in foreign currencies are based on the average selling and buying rates of foreign currencies issued by Bank Indonesia. As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Exchange Rate of 1 US Dollar (US\$) are equivalent to Rp15,853 and Rp15,416, respectively.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

l. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundang dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP No. 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

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

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

m. Pendapatan dan Beban

Perusahaan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah analisis sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Penetapan harga transaksi;

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

l. Post-employment Benefits Liability

On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP No. 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation which aims to create the widest possible employment opportunities.

Pension expenses under the defined benefit pension plan are determined through periodic actuarial calculations using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on the discount rate, and the annual rate of increase in defined benefit pension plans.

All remeasurement, consisting of actuarial gains and losses and proceeds from plan asset (excluding net interest) are recognized directly through other comprehensive income with the aim that net pension assets or liabilities are recognized in the statement of financial position to reflect the full value of the program deficit and surplus. Remeasurement is not reclassified to profit or loss in the next period.

All past service costs are recognized earlier than when the amendment/curtailment occurs or when the costs of restructuring or termination are recognized. As a result, past service cost that have not been vested can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

m. Revenues and Expenses

The Company adopted PSAK 72 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment as follows:

1. *Identify contract(s) with a customer;*
2. *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;*
3. *Determine the transaction price;*

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

m. Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Perusahaan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah analisis sebagai berikut: (lanjutan)

4. 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; dan
5. 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).

Pendapatan diakui ketika Perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi pada waktu tertentu atau sepanjang waktu. Jumlah pendapatan yang diakui adalah jumlah yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi.

Piutang usaha merupakan hak Perusahaan atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlalunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Lihat kebijakan akuntansi aset keuangan di bagian instrumen keuangan mengenai pengakuan awal dan pengukuran selanjutnya.

Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Perusahaan mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, uang muka penjualan (liabilitas kontrak) diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Perusahaan memenuhi pelaksanaan kontrak.

Beban yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit *strata* pada setiap akhir tahun.

Beban selain yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

m. Revenues and Expenses (continued)

The Company adopted PSAK 72 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment as follows: (continued)

4. *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 stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin; and*
5. *Revenue recognition 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).*

Revenue is recognized when the Company satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. A performance obligation may be satisfied at a point in time or over time. The amount of revenue recognized is the amount allocated to the satisfied performance obligation.

Trade receivables represent the Company's right to an amount of consideration that is unconditional (i.e., only the passage of time is required before payment of the consideration is overdue). Refer to accounting policies of financial assets in financial instruments section regarding initial recognition and subsequent measurement.

If the customer pays the balance before the Company transfers the goods or services to the customer, the sales advance (contract obligation) is recognized when payment is made or payment is due (whichever is earlier). Contract liabilities are recognized as revenue when the Company fulfills the contract.

Expenses related to revenue using the percentage of completion method are recognized according to the level of completion percentage of the strata unit at the end of each year.

Expenses other than those related to revenue using the percentage of completion method are recognized as incurred (accrual basis).

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

m. Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual dibandingkan dengan estimasi biaya penyelesaian proyek real estat tersebut.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembang real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat. Apabila terdapat biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, maka akan diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

Revisi atas estimasi biaya atau pendapatan, jika ada, yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat, dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasikan selama sisa periode pengembang.

n. Perpajakan

Pajak final

Perusahaan menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan apartemen, ruko, serta penyewaan dan jasa pengelolaan sebagai pos tersendiri pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang bersangkutan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Revenues and Expenses (continued)

The method used to determine the percentage of completion is based on actual costs compared to the estimated costs of completing the real estate project.

Cost elements that are capitalized to real estate development projects include the cost of pre-acquisition of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to real estate developer activities. If there are costs that are not clearly related to a real estate project, will be recognized as an expense when incurred.

If a particular project is estimated to be a loss, an allowance is made for the amount of the loss.

Revision to estimated costs or revenues, if any, which are generally attributable to real estate developer activities, are allocated to ongoing projects and future projects. Adjustments arising from current period adjustments and prior period adjustments must be recognized in the current period profit and loss, while adjustments relating to future periods must be allocated for the remainder of the developer period.

n. Taxation

Final tax

The Company presents the final tax expenses related to the sales of apartment, shophouses, rental and service charge as a separate item on the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Based on Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective September 8, 2016, income from the transfer of title to land and or building is subject to a final tax of 2.5% of the sales or transfer value.

Current tax

Current tax expense is calculated based on the estimated taxable income for the period concerned.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

n. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai penghasilan atau beban dalam operasi tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

o. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

i. Aset keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (a) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), (b) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lainnya ("FVOCI"), dan (c) aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan Perusahaan mencakup kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha, dan aset tidak lancar lainnya - bank dan deposito yang dibatasi penggunaannya yang diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Perusahaan menggunakan 2 (dua) metode untuk mengklasifikasikan aset keuangan, yaitu model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Pengujian arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI")

Sebagai langkah pertama dari proses klasifikasi Perusahaan menilai persyaratan kontraktual aset keuangan untuk mengidentifikasi apakah mereka memenuhi pengujian SPPI.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

n. Taxation (continued)

Current tax (continued)

Additional principal amounts and tax penalties determined by the Tax Assessment Letter ("SKP") are recognized as income or expenses in the current year operations, unless further settlement efforts are proposed. The additional amount of tax principal and fine determined by SKP is deferred as long as it meets the asset recognition criteria.

o. Financial Instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

i. Financial assets

Initial recognition and measurement

The Company classifies their financial assets into the following category: (a) financial assets measured at fair value through profit or loss ("FVTPL"), (b) financial assets measured at fair value through other comprehensive income ("FVOCI"), and (c) financial assets measured at amortized cost.

The Company's financial assets include cash and banks, trade receivables, non-trade receivables, other non-current assets - restricted banks and deposits which are classified as amortized cost.

The Company use 2 (two) methods to classify its financial assets, based on the Company business model in managing the financial assets, and the contractual cash flow of the financial assets.

Cash flow solely payments of principal and interest ("SPPI") test

As a first step of its classification process, the Company assesses the contractual terms of financial assets to identify whether they meet the SPPI test.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Pengujian arus kas yang semata dari
pembayaran pokok dan bunga ("SPPI")
(lanjutan)

Nilai pokok untuk tujuan pengujian ini didefinisikan sebagai nilai wajar dari aset keuangan pada pengakuan awal dan dapat berubah selama umur aset keuangan (misalnya, jika ada pembayaran pokok atau amortisasi premi/diskon).

Elemen bunga yang paling signifikan dalam perjanjian biasanya adalah pertimbangan atas nilai waktu dari uang dan risiko kredit. Untuk membuat penilaian SPPI, Perusahaan menerapkan pertimbangan dan memperhatikan faktor-faktor yang relevan seperti mata uang dimana aset keuangan didenominasikan dan periode pada saat suku bunga ditetapkan.

Sebaliknya, persyaratan kontraktual yang memberikan eksposur lebih dari *de minimis* atas risiko atau volatilitas dalam arus kas kontraktual yang tidak terkait dengan dasar pengaturan pinjaman, tidak menimbulkan arus kas kontraktual SPPI atas jumlah saldo. Dalam kasus seperti itu, aset keuangan diharuskan untuk diukur pada FVTPL.

Penilaian model bisnis

Perusahaan menentukan model bisnisnya berdasarkan tingkat yang paling mencerminkan bagaimana Perusahaan mengelola kelompok atas keuangannya untuk mencapai tujuan bisnisnya.

Model bisnis Perusahaan tidak dinilai berdasarkan masing-masing instrumennya, tetapi pada tingkat portofolio secara agregat yang lebih tinggi dan didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diamati seperti:

- Bagaimana kinerja model bisnis dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut dievaluasi dan dilaporkan kepada personel manajemen kunci;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

o. Financial Instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Cash flow solely payments of principal and
interest ("SPPI") test (continued)

Principal for the purpose of this test is defined as the fair value of the financial asset at initial recognition and may change over the life of the financial asset (for example, if there are repayments of principal or amortization of the premium/discount).

The most significant elements of interest within an arrangement are typically the consideration for the time value of money and credit risk. To make the SPPI assessment, the Company applies judgment and considers relevant factors such as the currency in which the financial asset is denominated, and the period for which the interest rate is set.

In contrast, contractual terms that introduce a more than de minimis exposure to risks or volatility in the contractual cash flows that are unrelated to a basic lending arrangement, do not give rise to contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the amount outstanding. In such cases, the financial asset is required to be measured as FVTPL.

Business model assessment

The Company determines its business model at the level that best reflects how it manages the Company financial assets to achieve its business objective.

The Company business model is not assessed on an instrument-by-instrument basis, but at a higher level of aggregated portfolios and is based on observable factors such as:

- *The Company's business model is not assessed on an instrument-by-instrument basis, but at a higher level of aggregated portfolios and is based on observable factors such as;*

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)**

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis (lanjutan)

Model bisnis Perusahaan tidak dinilai berdasarkan masing-masing instrumennya, tetapi pada tingkat portofolio secara agregat yang lebih tinggi dan didasarkan pada faktor-faktor yang dapat diamati seperti: (lanjutan)

- Risiko yang mempengaruhi kinerja model bisnis (dan aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis tersebut) dan, khususnya, bagaimana cara risiko tersebut dikelola;
- Bagaimana manajer bisnis dikompensasi (misalnya, apakah kompensasi didasarkan pada nilai wajar dari aset yang dikelola atau pada arus kas kontraktual yang tertagih); dan
- Frekuensi, nilai, dan waktu penjualan yang diharapkan, juga merupakan aspek penting dari penilaian Perusahaan.

Penilaian model bisnis didasarkan pada skenario yang diharapkan secara wajar tanpa mempertimbangkan skenario "worst case" atau "stress case". Jika arus kas setelah pengakuan awal direalisasikan dengan cara yang berbeda dari yang awal diharapkan, Perusahaan tidak mengubah klasifikasi aset keuangan dimiliki yang tersisa dalam model bisnis tersebut, tetapi memasukkan informasi tersebut dalam melakukan penilaian atas aset keuangan yang baru atau yang baru dibeli selanjutnya.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)**

o. Financial Instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Business model assessment (continued)

The Company business model is not assessed on an instrument-by-instrument basis, but at a higher level of aggregated portfolios and is based on observable factors such as: (continued)

- *The risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and, in particular the way those risks are managed;*
- *How the business manager is compensated (for example, is compensation based on the fair value of the assets managed or on contractually collectible cash flows); and*
- *Expected frequency, value and timing of sales, are also important aspects of the Company's valuation.*

The business model assessment is based on reasonably expected scenarios without taking "worst case" or "stress case" scenarios into account. If cash flows after initial recognition are realised in a way that is different from the Company's original expectations, the Company does not change the classification of the remaining financial assets held in that business model, but incorporates such information when assessing newly originated or newly purchased financial assets going forward.

Financial assets are measured at amortized cost if the financial asset is managed in a business model aimed at owning a financial asset in order to obtain a contractual cash flow and the contractual requirements of a financial asset that on a given date increases the cash flow solely from the principal and interest payments of the amount owed.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis (lanjutan)

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan suku bunga efektif.

Pendapatan bunga dari aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan diakui sebagai "Pendapatan Keuangan". Ketika penurunan nilai terjadi, kerugian penurunan nilai diakui sebagai pengurang dari nilai tercatat aset keuangan dan diakui di dalam laporan keuangan interim sebagai "Kerugian penurunan nilai".

Suku bunga efektif ("SBE")

SBE adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. SBE adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari SBE, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan selain dari aset keuangan FVTPL.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

o. Financial Instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Business model assessment (continued)

At initial recognition, the financial assets measured at amortized cost are recognized at the fair value plus the transaction fee and subsequently measured at amortized cost by using the effective interest rate.

Interest income from financial assets measured at amortized cost is recorded in the statement of profit or loss and other comprehensive income and is recognized as "Finance Income". When a decline in value occurs, the impairment loss is recognized as a deduction of the recorded value of the financial asset and is recognized in the interim financial statements as "Impairment loss".

Effective interest rate ("EIR")

EIR is a method of calculating the amortized cost of a financial asset and a method of allocating interest income over the relevant period. The EIR is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the EIR, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount of financial assets on initial recognition.

Income is recognized on an effective interest rate basis for financial instruments other than those financial assets at FVTPL.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual untuk menerima arus kas dari aset telah berakhir. Pada penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat dan jumlah imbalan yang diterima dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Penurunan nilai

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir tahun pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Penerapan PSAK 71 "Instrumen Keuangan" telah mengubah metode perhitungan kerugian penurunan nilai dari pendekatan kerugian yang telah terjadi (*incurred loss*) sesuai PSAK 55 "Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran" dengan pendekatan Kerugian Kredit Ekspektasian ("KKE"). KKE didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Perusahaan, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

o. Financial Instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Derecognition

A financial asset is derecognized when the contractual rights to receive the cash flows from the assets has expired. On derecognition of a financial asset in its entirety, the differences between the carrying amount and the sum of the consideration received and any cumulative gains or losses that had been recognized in other comprehensive income is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Impairment

Financial assets, other than those at FVTPL, are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting year. Financial assets are considered to be impaired when there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The adoption of PSAK 71 "Financial Instruments" changed the method of calculating impairment from incurred loss in accordance with PSAK 55 "Financial Instruments: Recognition and Measurement" to Expected Credit Loss ("ECL"). ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Company expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)**

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai (lanjutan)

KKE diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, KKE diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan (KKE 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, terlepas dari jangka waktu gagal bayar (KKE sepanjang umurnya).

Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan (*simplified*) dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian yaitu kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur (*lifetime*). Oleh karena itu, Perusahaan tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Perusahaan telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor berwawasan ke depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan SBE awal dari aset keuangan.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)**

o. Financial Instrument (continued)

i. Financial assets (continued)

Impairment (continued)

ECLs are recognized in two stages. When there have been significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime ECL).

The Company adopted the simplified expected credit losses approach which is using lifetime expected credit losses. Therefore, the Company does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date. The Company has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original EIR.

The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)**

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Liabilitas keuangan Perusahaan mencakup utang usaha, utang non-usaha, beban akrual, utang retensi, liabilitas sewa, utang bank, dan pembiayaan konsumen yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi yaitu uang jaminan penyewa.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran setelah pengakuan awal dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

- Utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga diukur dengan biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)**

o. Financial Instrument (continued)

ii. Financial liabilities

Initial recognition and measurement

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities at amortized cost. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Company's financial liabilities include trade payables, non-trade payables, accrued expenses, retention payable, lease liabilities, bank loan, and consumer financing which are classified as financial liabilities at amortized cost. The financial liability measured at fair value through profit or loss is the tenant's deposit.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

- *Long-term interest-bearing loan and borrowing*

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loans and borrowings are measured at amortized acquisition costs using EIR method. At the reporting dates, accrued interest is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran setelah pengakuan awal (lanjutan)

- Utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga (lanjutan)

Keuntungan dan kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

- Utang

Liabilitas untuk utang usaha, utang non-usaha, beban akrual dan utang retensi dinyatakan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Financial Instrument (continued)

ii. Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

- Long-term interest-bearing loans and borrowings (continued)

Gains and losses are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

- Payables

Liabilities for trade payables, non-trade payables, accrued expenses and retention payable are stated at their carrying amount (notional amount), which approximates their fair value.

Derecognition

A financial liabilities is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled 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 statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

o. Instrumen Keuangan (lanjutan)

iii. Reklasifikasi instrumen keuangan

Perusahaan diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Perusahaan mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan operasional Perusahaan seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Perusahaan perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

Yang bukan merupakan perubahan model bisnis adalah: (a) perubahan intensi berkaitan dengan aset keuangan tertentu (bahkan dalam situasi perubahan signifikan dalam kondisi pasar), (b) hilangnya sementara pasar tertentu untuk aset keuangan, dan (c) pengalihan aset keuangan antara bagian dari Perusahaan dengan model bisnis berbeda.

iv. Saling hapus instrument keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika Perusahaan memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini daripada bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan, atau kebangkrutan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

o. Financial Instrument (continued)

iii. Reclassification of financial instruments

The Company is allowed to reclassify the financial assets owned if the Company changes the business model for the management of financial assets and the Company is not allowed to reclassify the financial liabilities.

Changes in the business model should significantly impact the Company's operational activity such as acquiring, releasing or ending a line of business. In addition, the Company needs to prove the change to external parties.

The following are not considered as change in business model: (a) the change of intention relates to certain financial assets (even in situations of significant changes in market conditions), (b) temporary loss of certain markets for financial assets, and (c) the transfer of financial assets between parts of the Company and different business models.

iv. Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when the Company has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

A right to offset must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency, or bankruptcy.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

p. Pengukuran Nilai Wajar

Perusahaan mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan pada nilai wajar, dan aset dan liabilitas yang diakuisisi pada kombinasi bisnis. Perusahaan juga mengukur jumlah terpulihkan dari Unit Penghasil Kas ("UPK") tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan (*Fair Value Less Cost of Disposal* atau "FVLCD").

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- i. Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
- ii. Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Perusahaan.

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (*input*) yang dapat diamati (*observable*) yang relevan dan meminimalkan masukan (*input*) yang tidak dapat diamati (*unobservable*).

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (continued)

p. Fair Value Measurement

The Company measures financial instruments at fair value on initial recognition, and assets and liabilities acquired in business combinations. The Company also measures the recoverable amount of certain Cash Generating Unit ("CGUs") at fair value less cost of disposal ("FVLCD").

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 at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- i. In the principal market for the asset or liability; or*
- ii. In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Company.

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

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.

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.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

p. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan interim dikategorikan dalam hierarki nilai wajar berdasarkan level masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

- i. Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- ii. Level 2 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii. Level 3 - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*) baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan interim secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terdapat perpindahan antara level dalam hierarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan level masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir tahun pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan menentukan klasifikasi aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risikonya dan level pada hierarki nilai wajar sebagaimana dijelaskan diatas.

q. Biaya Emisi Saham

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan saham Perusahaan kepada masyarakat dikurangkan langsung dengan hasil emisi saham tersebut dan disajikan sebagai pengurang akun tambahan modal disetor dalam laporan posisi keuangan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Fair Value Measurement (continued)

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the interim financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- i. Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.*
- ii. Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.*
- iii. Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.*

For assets and liabilities that are recognized in the interim 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 year.

For the purpose of fair value disclosures, the Company has determined 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 as explained above.

q. Issuance Costs of Share Capital

Costs incurred in connection with the issuance of the Company's shares to the public are deducted directly from the results of the issuance of these shares and are presented as a deduction from the additional paid-in capital account in the statement of financial position.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL
(lanjutan)

r. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Perusahaan yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban; hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional Perusahaan untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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

Pendapatan, beban, penghasilan, aset, dan liabilitas segmen termasuk pos-pos yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai terhadap segmen tersebut.

s. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan. Rata-rata tertimbang saham yang beredar pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar 25.091.772.652 dan 25.091.713.397 saham (Catatan 37).

t. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai laporan posisi keuangan Perusahaan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan interim. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan interim.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(continued)

r. Operating Segment

Operating Segment is a component of a Company that engages in business activities which generate revenue and incur expenses; the results of operations are regularly reviewed by the Company's operational decision makers to make decisions about resources allocated to the segment and assess its performance; and available financial information that can be separated.

The amount of each segment element reported is a measure reported to operational decision makers for the purpose of making decisions to allocate resources to segments and assess their performance.

Segment revenue, expenses, income, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on an appropriate basis to that segment.

s. Basic Earning per Share

Basic earnings per share is computed by dividing income for the period attributable to equity holders of the parent by the weighted average number of issued and fully paid shares during the year. Weighted average number of outstanding shares as of March 31, 2024 and December 31, 2023 amounted to 25,091,772,652 and 25,091,713,397 shares, respectively (Note 37).

t. Events After Reporting Date

Events that occur after the reporting date that provide additional information about the Company's statement of financial position (adjusting events), if any, have been reflected in the interim financial statements. Events that occur after the reporting period that do not require an adjustment (non-adjustment events), if the amount is material, has been disclosed in the notes to the interim financial statements.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan interim Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai estimasi dan asumsi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material atas nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Rincian lebih lanjut mengenai karakteristik atas asumsi-asumsi dan kondisi-kondisi tersebut dapat ditemukan dalam catatan laporan keuangan interim yang relevan.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah melakukan pertimbangan, terpisah dari masalah estimasi, yang memiliki dampak signifikan terhadap jumlah yang diakui di dalam laporan keuangan interim:

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2.

Kelangsungan Usaha

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Perusahaan, selain yang melibatkan estimasi, manajemen telah menyusun laporan keuangan interim dengan asumsi bahwa Perusahaan akan dapat mempertahankan kelangsungan usaha dalam operasinya di tahun mendatang, yang merupakan pertimbangan penting yang berdampak paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan interim.

Penilaian asumsi kelangsungan usaha melibatkan pengambilan keputusan oleh manajemen, pada titik waktu tertentu, tentang hasil masa depan dari peristiwa atau kondisi yang secara tidak pasti.

Manajemen Perusahaan mempertimbangkan bahwa Perusahaan memiliki kemampuan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan peristiwa atau kondisi utama, yang dapat menimbulkan risiko bisnis, yang secara individual atau kolektif dapat menimbulkan keraguan signifikan atas asumsi kelangsungan usaha sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 2 terhadap laporan keuangan interim.

3. JUDGEMENTS, ESTIMATION, AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Company's interim financial statements requires management to make judgements, estimation and assumptions that affect the reported amounts and related disclosures, at the end of the reporting period. Uncertainty regarding these estimation and assumptions could result in material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities in the next reporting period.

Further details about the characteristics of the assumptions and conditions can be found in the relevant notes to the interim financial statements.

Judgements

In the process of applying the Company's accounting policies, management has considered, separate from the estimation problem, which has a significant impact on the amounts recognized in the interim financial statements:

Classification of Financial Instruments

The Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's accounting policies disclosed in Note 2.

Going Concern

In the process of applying the Company's accounting policies, apart from those involving estimations, management has prepared the interim financial statements on the assumption that the Company will be able to operate as a going concern in the coming years, which is a critical judgement that has the most significant effect on the amounts recognised in the interim financial statements.

The assessment of the going concern assumption involves a judgement by the management, at a particular point of time, about the future outcome of events or conditions which are inherently uncertain.

The Company's management considers that the Company has the capability to continue as a going concern and the major events or conditions, which may give rise to business risks, that individually or collectively may cast significant doubt upon the going concern assumption are set out in Note 2 to the interim financial statements.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Cadangan kerugian kredit ekspektasian dari piutang usaha

Perusahaan menetapkan estimasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dari KKE. Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung KKE untuk piutang usaha. Tarif provisi didasarkan pada hari tunggakan untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa.

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar Perusahaan yang diamati secara historis. Perusahaan akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi yang terkait erat dengan riwayat tingkat kerugian diperkirakan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar pada sektor-sektor pelanggan beroperasi, riwayat tingkat kerugian disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, riwayat tingkat gagal bayar yang diamati diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

Evaluasi atas korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi dan KKE, adalah estimasi signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Kerugian kredit historis Perusahaan dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili tingkat gagal bayar pelanggan aktual di masa depan.

Nilai tercatat dari piutang usaha Perusahaan sebelum estimasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian pada tanggal 31 Maret 2024 adalah sebesar Rp53.740.105.245 (2023: Rp45.296.782.701). Penjelasan lebih lanjut atas piutang usaha diungkapkan dalam Catatan 5.

Pengklasifikasian Properti

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama mal, kantor dan ruko) dan bangunan dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai, atau keduanya.

3. JUDGEMENTS, ESTIMATION, AND ASSUMPTIONS (continued)

Judgement (continued)

Allowance for expected credit losses of trade receivables

The Company estimates expected credit losses for trade receivables using simplified approach of ECL. The Company uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The provision matrix is initially based on the customers historical observed loss rates. The Company will calibrate the matrix to adjust historical credit loss experience with forwardlooking information. For instance, if forecast economic conditions closely related to the historical observed loss are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the sectors where customers are operating, the historical losses are adjusted accordingly. At every reporting date, the historical observed loss rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed loss rates, forecast economic conditions and ECLs, is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Company's historical observed loss rate and forecast of economic conditions may not be representative of customer's actual default in the future.

The carrying amount of the Company's trade receivables before expected credit losses as of March 31, 2024 was Rp53,740,105,245 (2023: Rp45,296,782,701). Further details on trade receivables are disclosed in Note 5.

Classification of Properties

The Company determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Investment properties consists of land, buildings and infrastructures (principally mall, office and shophouse) and constructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of the Company, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation, or both.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Pengklasifikasian Properti (lanjutan)

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan: (lanjutan)

- Aset tetap terdiri dari bangunan dan prasarana, mesin, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan bangunan dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Perusahaan, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Penilaian Properti

Nilai wajar tanah dan bangunan yang diungkapkan sebagai bagian dari akun properti investasi dan aset tetap ditentukan oleh penilai real estat independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya, pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 8 dan 9.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan interim disusun.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 33.

3. JUDGEMENTS, ESTIMATION, AND ASSUMPTIONS (continued)

Judgement (continued)

Classification of Properties (continued)

The Company determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory: (continued)

- *Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery, office and furniture equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of the Company, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.*
- *Inventories consists of properties that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Company develops and intends to sell before or on completion of construction.*

Valuation of Properties

The fair value of land and buildings disclosed under the investment properties and fixed assets accounts are determined by independent real estate valuation experts using recognized valuation techniques. These techniques comprise the cost approach, market approach and revenue approach. Further details are disclosed in Notes 8 and 9.

Estimation and Assumptions

The key future assumptions and uncertainties of other main estimation sources at the reporting date that have a significant risk of a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities for the following year are disclosed below. The Company bases estimation and assumptions on parameters available when the interim financial statements were prepared.

Fair Value of Financial Instruments

The Company records certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement are determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair value can be different if the Company uses different valuation methodologies. Changes in the fair value of these financial assets and liabilities can directly affect the Company's profit or loss. The fair values of financial assets and financial liabilities are disclosed in Note 33.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyusutan Aset Tetap

Harga perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset sebesar 4 (empat) hingga 20 (dua puluh) tahun. Hal ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8.

Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan pasca kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. 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 Perusahaan diakui segera dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan pada saat terjadi.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan pasca kerja dan beban imbalan pasca kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 20.

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas, tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang tidak diamortisasi diuji ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset.

3. JUDGEMENTS, ESTIMATION, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimation and Assumptions (continued)

Depreciation of Fixed Assets

The cost of fixed assets is depreciated using the straight-line method based on estimated useful lives. Management estimates the economic useful lives of the assets about 4 (four) until 20 (twenty) years. This is the age generally expected in the industry where the Company does business. Changes in the level of usage and technological development can affect the economic useful lives and the residual value of assets, and hence future depreciation costs may be revised. More detailed explanation is disclosed in Note 8.

Post-employment Benefits Liability

Determination of the Company's debt and pension costs and post-employment benefits liability depends on the selection of assumptions used by independent actuaries in calculating these amounts. These assumptions include, among others, the discount rate, the rate of annual salary increase, the rate of annual employee resignation, the level of disability, retirement age, and mortality rate.

Actual results that differ from the assumptions determined by the Company's are recognized immediately in the statement of profit or loss and other comprehensive income and when they occur.

While the Company believes that the assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in the assumptions determined by the Company could materially affect the estimated liabilities for pensions and post-employment benefits and net post-employment benefit costs. A more detailed explanation is disclosed in Note 20.

Impairment of Non-financial Assets

Assets that have an indefinite useful life, are not amortized but are tested for impairment annually, or more frequently if there are events or changes in conditions that indicate possible impairment. Unamortized assets are tested when there is an indication that their carrying amount may not be recoverable. Impairment is recognized when the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of the asset's fair value less costs to sell and the asset's value in use.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan (lanjutan)

Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan pada tingkat yang paling rendah di mana terdapat arus kas yang dapat diidentifikasi.

Aset non-keuangan yang mengalami penurunan nilai diuji setiap tanggal pelaporan untuk menentukan apakah terdapat kemungkinan pemulihan penurunan nilai.

Pemulihan rugi penurunan nilai untuk aset, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang disajikan pada jumlah revaluasi sesuai dengan PSAK lain.

Pertimbangan Komponen Pembiayaan yang Signifikan dalam Kontrak

Perusahaan menjual apartemen, ruko dan kondotel setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah, rukan, kantor, apartemen, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Perusahaan menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan apartemen, ruko dan kondotel ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Perusahaan menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas apartemen, ruko dan kondotel ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

3. JUDGEMENTS, ESTIMATION, AND ASSUMPTIONS (continued)

Estimation and Assumptions (continued)

Impairment of Non-financial Assets (continued)

In determining impairment, assets are grouped at the lowest level where there is an agreed cash flow.

Non-financial assets are excluded from the change value at each reporting date to determine whether there is an additional form of estimated impairment.

Recovery for impairment of an asset, is recognized when, and only if, there has been a change in the estimate used in determining the asset's recoverable amount since the last impairment test. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss, except for assets that are presented at revalued amount in accordance with other PSAK.

Consideration of Significant Financing Component in a Contract

The Company sells apartments, shophouse and condotels after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, etc. or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Company concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of apartments, shophouse and condotels to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Company concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the apartments, shophouse and condotels to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Kas	43.742.364	31.838.289
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	7.424.742.757	11.154.951.650
PT BPD Kaltim Kaltara	2.203.019.040	3.207.232.563
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.615.947.984	2.876.613.169
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	224.216.721	682.756.653
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	300.680.302	661.969.017
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	200.333.839	200.433.263
PT Bank CIMB Niaga Tbk	102.981.292	103.331.942
PT Bank UOB Indonesia	4.912.149	5.122.149
PT Bank Neo Commerce Tbk	135.247.953	5.100.724
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	1.814.340	1.889.340
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.325.290	980.290
Subjumlah	<u>12.215.221.667</u>	<u>18.900.380.760</u>
<u>USD</u>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	39.762.177	39.206.243
Subjumlah	<u>39.762.177</u>	<u>39.206.243</u>
Jumlah bank	<u>12.254.983.844</u>	<u>18.939.587.003</u>
Jumlah	<u>12.298.726.208</u>	<u>18.971.425.292</u>

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, seluruh kas dan bank adalah milik Perusahaan. Saldo kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan terhadap pinjaman/kewajiban Perusahaan.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, terdapat bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya sebesar Rp4.374.657.682 dan Rp4.370.221.762 yang dicatat sebagai bagian aset tidak lancar lainnya (Catatan 10).

4. CASH AND BANKS

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Cash on hand		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	11.154.951.650	11.154.951.650
PT BPD Kaltim Kaltara	3.207.232.563	3.207.232.563
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.876.613.169	2.876.613.169
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	682.756.653	682.756.653
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	661.969.017	661.969.017
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	200.433.263	200.433.263
PT Bank CIMB Niaga Tbk	103.331.942	103.331.942
PT Bank UOB Indonesia	5.122.149	5.122.149
PT Bank Neo Commerce Tbk	5.100.724	5.100.724
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	1.889.340	1.889.340
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	980.290	980.290
Subtotal	<u>18.900.380.760</u>	<u>18.900.380.760</u>
<u>USD</u>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	39.206.243	39.206.243
Subtotal	<u>39.206.243</u>	<u>39.206.243</u>
Total cash in banks	<u>18.939.587.003</u>	<u>18.939.587.003</u>
Total	<u>18.971.425.292</u>	<u>18.971.425.292</u>

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, all cash and banks belong to the Company. Cash and banks are not used as collateral against loans/liabilities of the Company.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, there are restricted banks and time deposits amounting to Rp4,374,657,682 and Rp4,370,221,762 recorded as other non-current assets (Note 10).

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA - NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Piutang usaha berdasarkan sifat			Trade receivables by nature
Sewa	22.242.771.662	17.087.316.375	Rent
Penjualan kondotel dan apartemen	15.127.830.819	13.211.861.882	Sales of condotel and apartments
Air dan listrik	13.101.250.229	12.172.104.920	Water and electricity
Biaya layanan	2.661.616.316	2.117.797.133	Service charge
Lain-lain	606.636.219	707.702.391	Others
Subjumlah	53.740.105.245	45.296.782.701	Subtotal
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	(8.026.096.241)	(6.991.987.734)	Less allowance for expected credit losses
Jumlah	45.714.009.004	38.304.794.967	Total
	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Piutang usaha berdasarkan pihak			Trade receivable by parties
Pihak ketiga	38.947.983.304	35.232.133.271	Third parties
Pihak berelasi (Catatan 30)	14.792.121.941	10.064.649.430	Related parties (Note 30)
Subjumlah	53.740.105.245	45.296.782.701	Subtotal
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	(8.026.096.241)	(6.991.987.734)	Less allowance for expected credit losses
Jumlah	45.714.009.004	38.304.794.967	Total

Piutang usaha disajikan sesuai dengan nilai yang dapat direalisasi. Piutang usaha yang tidak tertagih langsung dihapuskan berdasarkan hasil penelaahan manajemen terhadap keadaan dan kolektibilitas masing-masing pelanggan pada akhir tahun.

Trade receivables are presented at realizable value. Uncollectible trade receivables are immediately written off based on management's review of the status and collectability of the individual customers at the end of the year.

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The aging of trade receivables is as follows:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Lancar	5.107.820.485	21.730.430.797	Current
Jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	27.070.601.915	5.957.093.783	1-30 days
31-60 hari	3.230.705.520	2.289.439.612	31-60 days
61-90 hari	927.272.696	827.664.127	61-90 days
91-180 hari	1.963.918.199	1.524.913.977	91-180 days
181-365 hari	1.686.097.796	1.447.390.986	181-365 days
Lebih dari 365 hari	13.753.688.633	11.519.849.419	More than 365 days
Subjumlah	53.740.105.245	45.296.782.701	Subtotal
Dikurangi cadangan kerugian kredit ekspektasian	(8.026.096.241)	(6.991.987.734)	Less allowance for expected credit losses
Jumlah	45.714.009.004	38.304.794.967	Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Saldo awal	6.991.987.734	8.076.649.540	<i>Beginning balance</i>
(Pengurangan)			<i>(Deduction)</i>
penambahan (Catatan 27)	<u>1.034.108.507</u>	<u>(1.084.661.806)</u>	<i>addition (Note 27)</i>
Saldo akhir	<u>8.026.096.241</u>	<u>6.991.987.734</u>	<i>Ending balance</i>

Seluruh piutang usaha menggunakan mata uang Rupiah.

Perusahaan telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung KKE sesuai dengan PSAK 71 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan KKE nilai piutang telah memadai untuk menutup kerugian atas piutang usaha tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan atas masing-masing piutang secara kolektif pada akhir tahun.

5. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)

Movements in allowance for expected credit losses are as follows:

All trade receivables are denominated in Rupiah.

The Company has adopted a simplified method for calculating expected credit losses in accordance with PSAK 71 which permits the use of lifetime ECL for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables have been grouped based on similar credit risk characteristics and maturity.

Management believes that the allowance for ECL on receivables is sufficient to cover losses from uncollectible trade receivables based on a review of each receivable collectively at the end of the year.

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Tanah untuk pengembangan	99.977.050.000	99.977.050.000	<i>Land for development</i>
Proyek pentapolis			<i>Pentapolis project (condotel</i>
(kondotel dan apartemen)	39.352.432.086	42.757.050.549	<i>and apartments)</i>
Lain-lain	<u>2.173.161.877</u>	<u>1.687.630.163</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u>141.502.643.964</u>	<u>144.421.730.712</u>	<i>Total</i>

Mutasi persediaan tanah untuk pengembangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Saldo awal	99.977.050.000	-	<i>Beginning balance</i>
Reklasifikasi dari uang			<i>Reclassification from</i>
muka tanah	<u>-</u>	<u>99.977.050.000</u>	<i>land advance</i>
Saldo akhir	<u>99.977.050.000</u>	<u>99.977.050.000</u>	<i>Ending balance</i>

6. INVENTORIES

This account consist of:

Inventories mutation of the Company's land for development is as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual (Proyek Pentapolis, Kondotel dan Apartemen) Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Saldo awal	42.757.050.549	78.153.839.940
Reklasifikasi dari aset tetap dalam pembangunan	-	3.673.382.733
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)	<u>(3.404.618.463)</u>	<u>(39.070.172.124)</u>
Saldo akhir	<u>39.352.432.086</u>	<u>42.757.050.549</u>

Pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan telah mengasuransikan persediaan dengan asuransi risiko penuh berdasarkan paket polis masing-masing sebesar Rp228.753.645. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko.

Perusahaan melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto. Persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko yang dialami dan semua persediaan dapat digunakan atau dijual dalam kegiatan normal.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi persediaan akhir tahun bahwa tidak ada persediaan usang atau rusak, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan atau penurunan nilai persediaan.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Rincian uang muka dan biaya dibayar di muka terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Uang muka		
Kontraktor	84.464.648.418	87.170.542.540
Proyek	8.845.831.579	4.832.474.576
Pembelian Tanah	1.228.168.714	707.597.005
	<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u>94.538.648.711</u>	<u>92.710.614.121</u>

6. INVENTORIES (continued)

Inventories mutation of the Company's building ready for sale (Pentapolis Project, Kondotel and Apartment) were as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Saldo awal	42.757.050.549	78.153.839.940	<i>Beginning balance</i>
Reklasifikasi dari aset tetap dalam pembangunan	-	3.673.382.733	<i>Reclassification from fixed assets under construction</i>
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)	<u>(3.404.618.463)</u>	<u>(39.070.172.124)</u>	<i>Reclassification to cost of sales and direct cost (Note 24)</i>
Saldo akhir	<u>39.352.432.086</u>	<u>42.757.050.549</u>	<i>Ending balance</i>

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Company's inventories are insured with full risk insurance based on the policy package amounted to Rp228,753,645. The Company's management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses arising from risks.

The Company conducts periodic reviews of the carrying amount of inventories, to ensure that the carrying amount does not exceed the fair value or net realizable value. Inventories are insured against fire and other risks. Management believes the insured value sufficient to cover possible losses at risk and all inventory can be used or sold in normal activities.

The Company's management is of the opinion that there is no decrease in inventories, therefore no provision is necessary for this matter.

Based on the review of the condition of the inventories at year end that there are no obsolete or damaged inventories, the Company's management believes that no provision or impairment of inventories is required.

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

Details of advances and prepaid expenses consist of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Advances			
Kontraktor	84.464.648.418	87.170.542.540	<i>Contractor</i>
Proyek	8.845.831.579	4.832.474.576	<i>Project</i>
Pembelian Tanah	1.228.168.714	707.597.005	<i>Purchases Land</i>
	<u>-</u>	<u>-</u>	
Jumlah	<u>94.538.648.711</u>	<u>92.710.614.121</u>	<i>Total</i>

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA
(lanjutan)

	<u>31 Maret 2024</u>
Biaya dibayar di muka	
Asuransi	619.513.501
Lainnya	668.797.948
Jumlah	<u>1.288.311.449</u>

Uang muka kontraktor

Pada tanggal 17 Oktober 2022, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan proyek pembangunan Metropolis dan proyek apartemen *The Shappire*. Jangka waktu pelaksanaan proyek keseluruhan adalah 36 (tiga puluh enam) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian.

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES
(continued)

	<u>31 Desember 2023</u>	
		<u>Prepaid expenses</u>
	511.742.645	<i>Insurance</i>
	-	<i>Others</i>
Jumlah	<u>511.742.645</u>	<u>Total</u>

Contractor advances

On October 17, 2022, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the work on the project of Metropolis building and *The Shappire* apartment. The period of project implementation was 36 (thirty six) months from the signing of the agreement.

8. ASET TETAP - NETO

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

8. FIXED ASSETS - NET

Details and movements of fixed assets are as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>					
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Nilai wajar						<u>Fair value</u>
Kepemilikan langsung						<u>Direct ownership</u>
Hak atas tanah	397.665.660.758	-	-	-	397.665.660.758	<i>Landright</i>
Bangunan dan prasarana	199.334.706.731	1.037.539.526	-	-	200.372.246.257	<i>Buildings and facilities</i>
Kendaraan	5.993.958.699	390.271.615	-	-	6.384.230.314	<i>Vehicles</i>
Peralatan dan perlengkapan kantor	18.980.285.908	519.798.137	-	-	19.500.084.045	<i>Office equipment and supplies</i>
Mesin	21.341.585.590	78.808.100	-	-	21.420.393.690	<i>Machinery</i>
Aset tetap dalam pembangunan	52.381.837.747	8.474.575.212	-	-	60.856.412.959	<i>Fixed assets under construction</i>
Aset hak-guna						<u>Right-of-use-asset</u>
Bangunan ruang kantor	1.152.871.775	-	-	-	1.152.871.775	<i>Office space building</i>
Subjumlah	<u>696.850.907.208</u>	<u>10.500.992.590</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>707.351.899.798</u>	<u>Subtotal</u>
Akumulasi penyusutan						<u>Accumulated depreciation</u>
Kepemilikan langsung						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	14.002.213.888	2.491.683.837	-	-	16.493.897.725	<i>Buildings and facilities</i>
Kendaraan	1.162.530.254	202.009.078	-	-	1.364.539.332	<i>Vehicles</i>
Peralatan dan perlengkapan kantor	6.279.425.975	1.199.446.632	-	-	7.478.872.607	<i>Office equipment and supplies</i>
Mesin	5.267.978.845	668.714.518	-	-	5.936.693.363	<i>Machinery</i>
Aset hak-guna						<u>Right-of-use asset</u>
Bangunan ruang kantor	753.757.578	137.194.759	-	-	890.952.337	<i>Office space building</i>
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>27.465.906.540</u>	<u>4.699.048.824</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32.164.955.364</u>	<u>Total accumulated depreciation</u>
Nilai buku neto	<u>669.385.000.668</u>				<u>675.186.944.434</u>	<u>Net book value</u>

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut: (lanjutan)

8. FIXED ASSETS - NET (continued)

Details and movements of fixed assets are as follows: (continued)

		31 Desember 2023					
		Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Nilai wajar							Fair value
<u>Kepemilikan langsung</u>							<u>Direct ownership</u>
Hak atas tanah	397.665.660.758	-	-	-	-	397.665.660.758	Landright
Bangunan dan prasarana	142.723.211.609	-	-	56.611.495.122	-	199.334.706.731	Buildings and facilities
Kendaraan	5.237.641.000	924.317.699	(168.000.000)	-	-	5.993.958.699	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	12.698.293.501	6.758.272.908	(476.280.500)	-	-	18.980.285.908	Office equipment and supplies
Mesin	21.031.958.900	309.626.690	-	-	-	21.341.585.590	Machinery
Aset tetap dalam pembangunan	55.865.238.191	70.599.586.318	(1.547.389.830)	(72.535.596.933)	-	52.381.837.747	Fixed assets under construction
<u>Aset hak-guna</u>							<u>Right-of-use-asset</u>
Bangunan ruang kantor	1.152.871.775	-	-	-	-	1.152.871.775	Office space building
Subjumlah	636.374.875.734	78.591.803.615	(2.191.670.330)	(15.924.101.811)	-	696.850.907.208	Subtotal
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
<u>Kepemilikan langsung</u>							<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	5.450.765.930	8.551.447.958	-	-	-	14.002.213.888	Buildings and facilities
Kendaraan	527.146.260	666.883.994	(31.500.000)	-	-	1.162.530.254	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	2.822.668.341	3.634.620.947	(177.863.313)	-	-	6.279.425.975	Office equipment and supplies
Mesin	2.628.451.741	2.639.527.104	-	-	-	5.267.978.845	Machinery
<u>Aset hak-guna</u>							<u>Right-of-use asset</u>
Bangunan ruang kantor	160.267.345	593.490.233	-	-	-	753.757.578	Office space building
Jumlah akumulasi penyusutan	11.589.299.617	16.085.970.236	(209.363.313)	-	-	27.465.906.540	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	624.785.576.117			-	-	669.385.000.668	Net book value

Beban penyusutan aset tetap dan amortisasi aset hak-guna untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp4.699.048.824 dan Rp3.568.673.310, dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 26).

Depreciation expenses and amortization for right-of-use asset for the periods ended March 31, 2024 and December 31, 2023 amounting to Rp4,699,048,824 and Rp3,568,673,310, respectively, were charged as part of general and administrative expenses (Note 26).

Persentase penyelesaian aset tetap dalam pembangunan terhadap rencana anggaran biaya adalah sebagai berikut:

Percentage for completion of fixed assets under construction against the planned budget are as follows:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Proyek Metropolis/ Pentacity hotel	87%	47%	Metropolis project/ Pentacity hotel
Kantor pemasaran	-	7%	Marketing office

Pada tahun 2023, terdapat perubahan intensi pembangunan kantor pemasaran sehingga proyek pembangunan kantor pemasaran tidak dilanjutkan.

In 2023, there was a change in the intention to build a marketing office so that the marketing office construction project was not continued.

8. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Pelepasan aset tetap pada tahun 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Harga perolehan	-	644.280.500
Akumulasi penyusutan	-	(209.363.313)
Nilai buku neto	-	434.917.187
Penerimaan kas dari pelepasan aset tetap	-	-
Kerugian atas pelepasan aset tetap (Catatan 27)	-	(434.917.187)

Perusahaan telah mengasuransikan seluruh aset tetap terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya sebesar Rp285.383.659.000 dan Rp197.893.629.000 masing-masing pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan untuk seluruh aset tetap tersebut di atas adalah cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan risiko atas aset yang dipertanggungkan.

Aset tetap berupa bangunan dan prasarana, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, mesin, aset tetap dalam pembangunan merupakan aset berwujud yang dimiliki oleh untuk digunakan dalam penyediaan barang atau jasa serta untuk tujuan administratif sesuai dengan PSAK 16.

Aset tetap berupa mesin dan kendaraan dijaminakan melalui sewa pembiayaan kepada PT KDB Tifa Finance Tbk (Catatan 19). Aset tetap berupa bangunan dan prasarana dijaminakan kepada bank (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2021, aset tetap Perusahaan dinyatakan sebesar nilai wajarnya yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

	Nilai wajar 2021/ Fair value of 2021
Tanah	397.665.660.758
Bangunan dan prasarana	109.015.318.596
Kendaraan	2.687.300.000
Peralatan dan perlengkapan kantor	10.728.340.898
Mesin	21.043.258.900
Aset tetap dalam pembangunan	63.086.315.000
Jumlah	604.226.194.152

8. FIXED ASSETS - NET (continued)

The disposal of fixed assets in 31 March 2024 and December 31, 2023 is as follows:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
	-	644.280.500	<i>Acquisition cost</i>
	-	(209.363.313)	<i>Accumulated depreciation</i>
	-	434.917.187	<i>Net book value</i>
	-	-	<i>Cash proceeds from disposal of fixed assets</i>
	-	(434.917.187)	<i>Loss on disposal of fixed assets (Note 27)</i>

The Company has insured all of the fixed assets against all risks with a total coverage amounting to Rp285,383,659,000 and Rp197,893,629,000, respectively, as of March 31, 2024 and December 31, 2023. The Company's management believes that the sum insured for all the fixed assets mentioned above is sufficient to cover all possible risks on the insured assets.

Fixed assets consist of building and infrastructure, vehicles, office equipment and supplies, machinery, fixed assets under construction are tangible assets owned by the Company for use in the provision of goods or services as well as for administrative purposes in accordance with PSAK 16.

Fixed assets in the form of the machine and vehicle are collateral through finance lease to PT KDB Tifa Finance Tbk (Note 19). Fixed assets in the form of buildings and facilities are collateral to bank (Note 17).

As of December 31, 2021, the Company's fixed assets is stated at fair value which is the fair value at the revaluation date after deducting accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

	<i>Land</i>
	<i>Building and facilities</i>
	<i>Vehicles</i>
	<i>Office equipment and supplies</i>
	<i>Machinery</i>
	<i>Fixed assets under construction</i>
	<i>Total</i>

8. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

8. FIXED ASSETS - NET (continued)

	<u>2021</u>	
Nilai wajar aset tetap	604.226.194.152	Fair value of fixed asset
Harga perolehan	314.917.359.443	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	<u>(100.138.791.836)</u>	Accumulated depreciation
Nilai buku neto	<u>214.778.567.607</u>	Net book value
Penyesuaian nilai wajar aset tetap	<u>389.447.626.545</u>	Fair value adjustment of fixed asset

Pada 31 Desember 2021, nilai wajar aset tetap selain nilai buku aset hak-guna adalah sebesar Rp604.226.194.152 yang ditentukan berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Toto Suharto dan Rekan ("TnR"), penilai independen yang telah teregistrasi di OJK dalam laporannya No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 tanggal 30 September 2022.

As of December 31, 2021, the fair value of fixed assets exclude the book value of right-of-use assets was Rp604,226,194,152 which is determined based on the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Toto Suharto and Rekan ("TnR"), independent appraisers who have been registered in OJK in its report No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 dated September 30, 2022.

Model nilai wajar yang digunakan oleh Perusahaan telah sesuai dengan peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021.

The fair value model which used by the Company have comply with the OJK regulation No. 28/POJK.04/2021.

Atas nilai wajar aset tetap di atas terdapat aset tetap yang perolehannya berasal dari pengampunan pajak pada tahun 2016. Pada 31 Desember 2021, harga perolehan aset tetap yang berasal dari pengampunan pajak adalah sebesar Rp6.240.139.674 dan dicatat sebagai tambahan modal disetor (Catatan 22).

For the fair value of fixed assets above, there are fixed assets whose acquisitions came from tax amnesty in 2016. As of December 31, 2021, the acquisition cost of fixed assets from tax amnesty amounted to Rp6,240,139,674 and recorded as additional paid-in capital (Note 22).

Metode dan asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai wajar aset sangat tergantung dari jenis obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Mengingat obyek penilaian berupa mal (Strata Title), hotel (Strata Title), tanah kosong, rumah toko, mesin, peralatan dan kendaraan, maka untuk mendapatkan angka penilaian diperoleh berdasarkan Pendekatan (Approach) yang sesuai dengan implementasi penilaian yaitu Pendekatan Pasar (Market Approach), Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach).

The methods and assumptions used in estimating the fair value of assets are highly dependent on the type of object being assessed and the availability of data in the field. Considering the valuation object is mall (Strata Title), hotel (Strata Title), vacant land, shophouse, machinery, equipment and vehicles, then to get the valuation obtained based on an approach that is in accordance with the implementation of the valuation namely Market Approach, Income Approach and Cost Approach.

Perusahaan berkeyakinan bahwa jumlah tercatat dari seluruh aset tetap tersebut dapat dipulihkan dan tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai, sehingga tidak diperlukan adanya penyisihan penurunan nilai atas aset tetap.

The Company believes that the carrying amount of total fixed assets are recoverable and also there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment, therefore no provision for impairment of fixed assets were provided.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi terdiri dari:

9. INVESTMENT PROPERTIES

The detail of investment properties are as follows:

	31 Maret 2024					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Nilai wajar						Fair value
<u>Kepemilikan</u>						<u>Direct</u>
<u>langsung</u>						<u>ownership</u>
Tanah	394.967.633.742	-	-	-	394.967.633.742	Land
Bangunan dan prasarana	1.125.028.603.278	-	-	-	1.125.028.603.278	Building and facilities
Jumlah	1.519.996.237.020	-	-	-	1.519.996.237.020	Total
	31 Desember 2023					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Nilai wajar						Fair value
<u>Kepemilikan</u>						<u>Direct</u>
<u>langsung</u>						<u>ownership</u>
Tanah	394.967.633.742	-	-	-	394.967.633.742	Land
Bangunan dan prasarana	1.106.782.763.485	-	-	18.245.839.793	1.125.028.603.278	Building and facilities
Aset dalam penyelesaian	1.420.330.117	5.089.050.521	(514.259.923)	(5.995.120.715)	-	Construction in progress
Jumlah	1.503.170.727.344	5.089.050.521	(514.259.923)	12.250.719.078	1.519.996.237.020	Total

Terdapat komponen bangunan dan prasarana seperti eskalator dan lift yang melekat dan menjadi satu kesatuan dari bangunan dan prasarana. Komponen bangunan dan prasarana tersebut diperoleh melalui pembiayaan konsumen sebesar Rp38.755.495.328 melalui PT KDB Tifa Finance Tbk. Sampai dengan tanggal 31 Maret 2024, saldo pembiayaan konsumen Perusahaan adalah sebesar Rp3.202.284.000 (Catatan 19).

There are building and facilities components such as escalators and elevators that are attached to and become an integral part of the building and facilities. The components of building and facilities were obtained through consumer financing amounting to Rp38,755,495,328 through PT KDB Tifa Finance Tbk. As of March 31, 2024, the Company's consumer financing balance amounting to Rp3,202,284,000 (Note 19).

Pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan tidak menghitung penyusutan atas properti investasi karena perusahaan telah mengubah metode pengukuran menjadi model nilai wajar sejak 31 Desember 2021.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Company did not calculate depreciation on investment properties because the company has changed the measurement method to fair value model since December 31, 2021.

Properti investasi merupakan tanah dan bangunan mal *Pentacity* dan *E-Walk* serta ruko dan hotel yang berada dikawasan Balikpapan Superblock. Properti investasi berupa tanah dan bangunan dijaminkan kepada bank (Catatan 17).

Investment property are land and buildings *Pentacity* and *E-Walk* mall building and shouphouse and hotel in Balikpapan Superblock area. Investment properties regarding land and buildings are pledged to the bank (Note 17).

9. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pendapatan usaha dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, masing-masing adalah sebesar Rp61.112.410.898 dan Rp49.195.980.121 (Catatan 23).

Beban pokok penjualan dan beban langsung yang terjadi baik dari properti investasi yang menghasilkan maupun yang tidak menghasilkan penghasilan sewa untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp8.588.200.494 dan Rp9.435.383.035 (Catatan 24).

Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi berupa bangunan dan prasarana terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya adalah sebesar Rp2.011.088.860.329 dan Rp1.961.308.197.796 masing-masing pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungjawabkan dari risiko tersebut.

Pada 31 Desember 2021, nilai wajar properti investasi berupa tanah, bangunan dan prasarana adalah sebesar Rp1.479.849.459.701 yang ditentukan berdasarkan nilai revaluasi yang telah ditelaah oleh manajemen dan didukung oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Toto Suharto dan Rekan ("TnR"), penilai independen yang telah teregistrasi di OJK dalam laporannya No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 tanggal 30 September 2022.

Dalam menentukan nilai wajar aset, penilai independen menggunakan pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan pendapatan (*income approach*), dan pendekatan biaya (*cost approach*). Pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, terdapat properti investasi yang berasal dari pengampunan pajak dengan harga perolehan sebesar Rp52.156.839.742 dan dicatat sebagai tambahan modal disetor (Catatan 22).

Model nilai wajar yang digunakan oleh Perusahaan telah sesuai dengan peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021.

9. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Revenues from investment properties recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income for the periods ended March 31, 2024 and December 31, 2023, amounted to Rp61,112,410,898 and Rp49,195,980,121, respectively (Note 23).

Cost of sales and direct cost which occurred both from investment properties generating and ungenerate rental income for the period ended March 31, 2024 and December 31, 2023, amounted to Rp8,588,200,494 and Rp9,435,383,035, respectively (Note 24).

The Company has insured investment properties in the form of building and facilities against all risks with the total coverage amounted to Rp2,011,088,860,329 and Rp1,961,308,197,796 as of March 31, 2024 and December 31, 2023. The Company's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on investment properties that are insured from these risks.

As of December 31, 2021, the fair value of investment properties about land, building and facilities was Rp1,479,849,459,701 which is determined based on the revaluation value that has been reviewed by management and supported by the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Toto Suharto and Rekan ("TnR"), independent appraisers who have been registered in OJK No. 00355/2.0055-00/PI/10/0060/0/IX/2022 dated September 30, 2022.

In determining the fair value of assets, independent appraisers use the market approach, income approach and cost approach. As of March 31, 2024 and December 31, 2023 when revaluation, there are investment properties derived from tax amnesty with an acquisition cost of Rp52,156,839,742 and recorded as additional paid-in capital (Note 22).

The fair value model which used by the Company have comply with the OJK regulation No. 28/POJK.04/2021.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen tidak melihat indikasi terjadinya peristiwa atau perubahan keadaan yang dapat menyebabkan turunnya nilai properti investasi Perusahaan. Sehingga Perusahaan berpendapat bahwa tidak diperlukan untuk melakukan penyisihan penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023.

10. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Aset pengembangan jangka panjang		
Prulink Rupiah <i>Managed Fund</i>	2.224.408.889	2.224.408.889
Prulink Rupiah <i>Equity Fund</i>	2.605.717.946	2.605.717.946
Subjumlah	<u>4.830.126.835</u>	<u>4.830.126.835</u>
Bank yang dibatasi penggunaannya		
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	4.374.657.682	4.370.221.762
Subjumlah	<u>4.374.657.682</u>	<u>4.370.221.762</u>
Jumlah	<u>9.204.784.517</u>	<u>9.200.348.597</u>

Aset pengembangan jangka panjang

Perusahaan melakukan investasi jangka panjang pada PT Prudential Life Assurance dalam bentuk *Unit Link* yang digunakan sebagai dana pensiun karyawan Perusahaan. Saldo aset pengembangan jangka panjang pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 didasari oleh laporan tahunan dari PT Prudential Life Assurance.

Aset pengembangan di atas tidak dineto dengan liabilitas imbalan pasca kerja karena tidak memenuhi polis asuransi yang dikategorikan sebagai aset program sesuai dengan PSAK 24, "Imbalan Kerja".

Bank yang dibatasi penggunaannya

PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan memiliki saldo bank yang dibatasi penggunaannya pada PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk masing-masing sebesar Rp4.374.657.683 dan Rp4.370.221.762 yang diterbitkan dalam bentuk bank garansi sebagai jaminan pelaksanaan pembangunan kawasan pantai kota Balikpapan.

9. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Based on the results of the review, management does not see indications of events or changes in circumstances that could cause a decline in the value of the Company's investment properties. Therefore, the Company believes that it is not necessary to provide allowance for impairment in investment properties as of March 31, 2024 and December 31, 2023.

10. OTHER NON-CURRENT ASSETS

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
			Long-term development assets
Prulink Rupiah <i>Managed Fund</i>	2.224.408.889	2.224.408.889	Prulink Rupiah <i>Managed Fund</i>
Prulink Rupiah <i>Equity Fund</i>	2.605.717.946	2.605.717.946	Prulink Rupiah <i>Equity Fund</i>
Subjumlah	<u>4.830.126.835</u>	<u>4.830.126.835</u>	Subtotal
			Restricted banks
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	4.374.657.682	4.370.221.762	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
Subjumlah	<u>4.374.657.682</u>	<u>4.370.221.762</u>	Subtotal
Jumlah	<u>9.204.784.517</u>	<u>9.200.348.597</u>	Total

Long-term development assets

The Company made a long-term investment in PT Prudential Life Assurance in the form of *Unit Link* which is used as a pension fund for the Company's employees. Balance of long-term development assets as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are based on annual report from PT Prudential Life Assurance.

Development assets above are not net-off with post-employment benefit liabilities due to are not meets with insurance policy which categorized as program assets regarding with PSAK 24, "Employee Benefits".

Restricted banks

PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Company has restricted banks at PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk amounting to Rp4,374,657,683 and Rp4,370,221,762, respectively, which were issued in the form of bank guarantees as collateral for the implementation of the coastal area development in the city of Balikpapan.

11. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Pajak dibayar dimuka atas pajak penghasilan 25 sebesar Rp. 277.145.278.

b. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>
Pajak Pertambahan Nilai	2.358.738.761
Pajak penghasilan:	
Pasal 4 (2)	8.909.450.762
Pasal 23	42.433.328
Pasal 21	667.295.106
Pasal 25	391.186.005
Pasal 29	(55.532.806)
Tahun 2023	55.532.806
Tahun 2022	-
Tahun 2019	-
Pajak daerah	337.679.137
Pajak PBB	557.383.116
Sanksi pajak	-
Jumlah	<u>13.264.166.215</u>

c. Beban Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan ruko dan apartemen, serta penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>
Beban pajak final yang berasal dari:	
Penyewaan dan jasa pengelolaan	5.927.139.601
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan	79.070.731
Jumlah	<u>6.006.210.332</u>

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023 sebagai berikut:

11. TAXATION

a. Prepaid Tax

Prepaid tax on income tax Article 25 amounting to Rp. 277,145,278.

b. Taxes Payables

The details of taxes payables are as follows:

	<u>31 Desember 2023</u>	
Pajak Pertambahan Nilai	3.204.944.908	Value Added Tax
Pajak penghasilan:		Income taxes:
Pasal 4 (2)	8.635.838.239	Article 4 (2)
Pasal 23	1.134.372.094	Article 23
Pasal 21	999.543.909	Article 21
Pasal 25	20.640.200	Article 25
Pasal 29	-	Article 29
Tahun 2023	58.507.922	Year 2023
Tahun 2022	-	Year 2022
Tahun 2019	67.382.750	Year 2019
Pajak daerah	21.825.280	Local tax
Pajak PBB	-	Local tax
Sanksi pajak	-	Tax penalties
Jumlah	<u>14.143.055.302</u>	Total

c. Final Tax Expense

Final tax expense in connection with sale of shophouses and apartments, rental and service charge are as follows:

	<u>31 Maret 2023</u>	
Beban pajak final yang berasal dari:		Final tax expense from:
Penyewaan dan jasa pengelolaan	3.788.906.834	Rental and service charges
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan	69.112.455	Transfer of rights over land and/or building
Jumlah	<u>3.858.019.289</u>	Total

Reconciliation between profit before final tax expense and income tax expense as presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income for the periods ended March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>	
Laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan dan beban	23.210.021.909	2.600.953.862	Profit before final tax expense and income tax and expense
Pendapatan dan beban yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final - neto	(21.698.644.370)	(2.137.846.650)	Income and expenses subjected or paid to final tax - net
Laba sebelum beban pajak penghasilan	1.511.377.539	463.107.212	Profit before income tax expense
Koreksi fiskal:			Fiscal correction:
<u>Koreksi positif:</u>			<u>Positive correction:</u>
Jamuan dan sumbangan	178.534.384	-	Donation and entertainment
Lain-lain	438.264.043	-	Others
<u>Koreksi negatif:</u>			<u>Negative correction:</u>
Penyusutan	(1.688.115.936)	-	Depreciation
Taksiran penghasilan kena pajak - tahun berjalan	<u>440.060.029</u>	<u>463.107.212</u>	Estimated taxable income - current year

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023 sebagai berikut: (lanjutan)

Reconciliation between profit before final tax expense and income tax expense as presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income for the periods ended March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows: (continued)

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>	
Beban pajak kini	96.813.206	101.883.587	Current tax expense
Dikurangi pajak dibayar dimuka pasal 25	(41.280.400)	50.103.079	Less prepayment of Income taxes article 25
Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29 Perusahaan	<u>55.532.806</u>	<u>51.780.508</u>	Estimated income tax payable Article 29 of the Company

Perhitungan pajak penghasilan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 telah sesuai dan menjadi dasar perhitungan dengan Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") pajak penghasilan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The calculation of income tax expense for the period ended March 31, 2024, are in accordance and became the basis of calculation with the Annual Tax Return ("SPT") reported to the Tax Office.

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan melaporkan SPT Tahunan berdasarkan perhitungan sendiri. Otoritas Pajak dapat menilai atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam waktu lima tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Apabila ada kewajiban perpajakan lainnya, akan diselesaikan oleh Perusahaan pada saat jatuh temponya.

f. Tarif Pajak

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 1/2020 yang telah disahkan menjadi Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 tanggal 18 Mei 2020 yang mengatur kebijakan Pemerintah untuk menjaga stabilitas sistem keuangan negara dan perekonomian nasional secara keseluruhan terkait dampak dari pandemi penyakit Coronavirus 2019 ("Covid-19"), termasuk menurunkan tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 25% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020 dan seterusnya.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Rancangan Undang-Undang tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP") menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU HPP"). UU HPP antara lain menetapkan kenaikan tarif PPN menjadi 11% yang berlaku sejak 1 April 2022 dan 12% berlaku paling lambat 1 Januari 2025, tarif pajak penghasilan bagi Wajib Pajak Badan dan Bentuk Usaha Tetap sebesar 22% berlaku mulai Tahun Pajak 2022.

11. TAXATION (continued)

e. Administration

Based on Indonesian tax regulations, the Company reports its Annual Tax Return based on its own calculations. The Tax Authority can assess or change the amount of tax liabilities within five years from the date the tax became due.

If there are other tax obligations, that will be settled by the Company at maturity.

f. Tax Rate

On March 31, 2020, the Government of Indonesia issued Government Regulation No. 1/2020 which has been passed into Law No. 2 Year 2020 which has been approved to become Law No. 2 Year 2020 ("the Regulation") as of May 18, 2020, which articulated its policies to stabilise the state's financial system and overall national economy in light of the Coronavirus Disease 2019 ("Covid-19") pandemic, including the reduction of corporate income tax rate from previously 25% to 22% for 2020 fiscal year onwards.

On October 29, 2021, President of the Republic of Indonesia has ratified the Bill of the Harmonisation of Taxation Regulations (the "RUUHPP") into Law No. 7 Year 2021 (the "UU HPP"). The HPP Law, among other things, stipulates an increase in the VAT rate to 11% effective from April 1, 2022 and to 12% which apply at the latest on January 1, 2025, Corporate income tax rate for Corporate Tax Payer and Permanent Establishment remains at 22% effective from Fiscal Year 2022.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
PT Securindo Packtama Indonesia	1.119.801.312	3.256.672.540	PT Securindo Packtama Indonesia
PT Downstream Indonesia	1.496.149.626	1.550.779.850	PT Downstream Indonesia
PT Mandiri Facility Services	-	645.571.931	PT Mandiri Facility Services
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta)	<u>6.254.554.753</u>	<u>5.389.130.759</u>	Others (each below Rp500 million)
Jumlah	<u>8.870.505.691</u>	<u>10.842.155.080</u>	Total

Analisa umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Lancar	1.720.161.805	2.528.301.091	Current
Jatuh tempo:			Overdue:
1-30 hari	1.879.667.045	3.280.497.284	1-30 days
31-60 hari	707.860.332	2.031.022.597	31-60 days
61-90 hari	654.344.714	468.576.869	61-90 days
Lebih dari 90 hari	<u>3.908.471.795</u>	<u>2.533.757.239</u>	More than 90 days
Jumlah	<u>8.870.505.691</u>	<u>10.842.155.080</u>	Total

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023, semua utang usaha merupakan utang Perusahaan kepada pemasok dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

The aging schedule of trade payables are as follows:

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, all trade payables represent the Company's payables to third parties suppliers in Rupiah.

13. UTANG NON-USAHA

Rincian utang non-usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Jangka pendek			Short term
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
PT Securindo Packtama Indonesia	1.000.000.004	1.000.000.004	PT Securindo Packtama Indonesia
Lain-lain	<u>108.648.917</u>	<u>64.583.333</u>	Others
Subjumlah	1.108.648.921	1.064.583.337	Subtotal
<u>Pihak berelasi (Catatan 30)</u>			<u>Related party (Note 30)</u>
Christopher Sumasto Tjia	-	<u>2.729.894.127</u>	Christopher Sumasto Tjia
Subjumlah	1.108.648.921	3.794.477.464	Subtotal
Jangka panjang			Long-term
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third party</u>
PT Securindo Packtama Indonesia	<u>4.416.666.662</u>	<u>4.666.666.662</u>	PT Securindo Packtama Indonesia
Jumlah	<u>5.525.315.583</u>	<u>8.461.144.126</u>	Total

Pinjaman kepada pihak berelasi tidak dikenakan bunga (Catatan 32).

The aging shedule of non-trade payables are as follows:

Loans to related parties do not bear interest (Note 32).

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. LIABILITAS SEWA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Sewa	312.374.986	461.428.265	
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(312.374.986)</u>	<u>(461.428.265)</u>	
Bagian jangka panjang	<u>-</u>	<u>-</u>	

Transaksi sewa kantor mengandung opsi perpanjangan yang dapat diambil oleh Perusahaan sebelum masa berakhirnya kontrak yang tidak dapat dibatalkan. Opsi perpanjangan yang dimiliki hanya dapat diambil oleh Perusahaan. Perusahaan mengevaluasi pada awal dimulainya masa sewa apakah besar kemungkinan akan diambil opsi perpanjangan.

Mutasi liabilitas sewa Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Saldo awal	461.428.265	1.056.364.596	
Beban bunga	12.877.721	95.760.870	
Pembayaran	<u>(161.931.000)</u>	<u>(690.697.201)</u>	
Saldo akhir	<u>312.374.986</u>	<u>461.428.265</u>	

14. LEASE LIABILITIES

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
	312.374.986	461.428.265	
	<u>(312.374.986)</u>	<u>(461.428.265)</u>	
Bagian jangka panjang	<u>-</u>	<u>-</u>	

Office lease transactions contain an extension option that can be taken by the Company before the expiry of the irrevocable contract. The renewal option that is owned can only be taken by the Company. The company evaluates at the start of the lease term whether it is probable that the extension option will be taken.

The movements of Company's lease liabilities were as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
	461.428.265	1.056.364.596	
	12.877.721	95.760.870	
	<u>(161.931.000)</u>	<u>(690.697.201)</u>	
Saldo akhir	<u>312.374.986</u>	<u>461.428.265</u>	

15. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Jaminan pengembalian	6.986.306.546	7.114.110.176	
Listrik	3.421.944.347	4.052.422.177	
Gaji dan tunjangan	637.517.759	463.130.211	
Lain-lain	<u>186.459.597</u>	<u>337.087.326</u>	
Jumlah	<u>11.232.228.249</u>	<u>11.966.749.890</u>	

15. ACCRUED EXPENSES

The detail of accrued expenses are as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
	6.986.306.546	7.114.110.176	
	3.421.944.347	4.052.422.177	
	637.517.759	463.130.211	
	<u>186.459.597</u>	<u>337.087.326</u>	
Jumlah	<u>11.232.228.249</u>	<u>11.966.749.890</u>	

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Akun ini terdiri dari:			<i>This account consists of:</i>
Uang muka pelanggan			Advance from customers
Kondotel	10.354.856.923	10.302.584.556	Condotel
Apartemen	1.132.547.072	956.530.363	Apartment
Subjumlah	11.487.403.995	11.259.114.919	Subtotal
Pendapatan diterima di muka			Unearned revenue
Sewa	52.424.855.322	50.389.959.206	Rent
Jumlah	63.912.259.317	61.649.074.125	Total

17. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Bagian jangka pendek			Short term portion
PT BPD Kaltim Kaltara	31.742.227.080	29.484.857.091	PT BPD Kaltim Kaltara
Subjumlah	31.742.227.080	29.484.857.091	Subtotal
Bagian jangka panjang			Long-term Portion
PT BPD Kaltim Kaltara	363.682.542.989	373.077.848.124	PT BPD Kaltim Kaltara
Subjumlah	363.682.542.989	373.077.848.124	Subtotal
Jumlah	395.424.770.069	402.562.705.215	Total
Bunga bank ditangguhkan - PT BPD Kaltim Kaltara	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest - PT BPD Kaltim Kaltara

PT BPD KALTIM KALTARA ("BPD Kaltim Kaltara")

Perusahaan memperoleh 3 (tiga) fasilitas kredit dari BPD Kaltim Kaltara, diantaranya (1) perjanjian kredit No. 51 tanggal 26 September 2012; (2) perjanjian kredit No. 52 tanggal 26 September 2012; dan (3) perjanjian kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016.

Perjanjian Kredit No. 51

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 September 2012, dibuat dihadapan Melania Miensye Hambali, S.H., notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan kios (area yang akan dijual strata) dalam area mal "Pentacity Shopping Venue" yang berada di dalam addendum Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp97.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% per tahun.

17. BANK LOANS

This account consists of:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Bagian jangka pendek			Short term portion
PT BPD Kaltim Kaltara	31.742.227.080	29.484.857.091	PT BPD Kaltim Kaltara
Subjumlah	31.742.227.080	29.484.857.091	Subtotal
Bagian jangka panjang			Long-term Portion
PT BPD Kaltim Kaltara	363.682.542.989	373.077.848.124	PT BPD Kaltim Kaltara
Subjumlah	363.682.542.989	373.077.848.124	Subtotal
Jumlah	395.424.770.069	402.562.705.215	Total
Bunga bank ditangguhkan - PT BPD Kaltim Kaltara	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest - PT BPD Kaltim Kaltara

PT BPD KALTIM KALTARA ("BPD Kaltim Kaltara")

The Company obtained 3 (three) credit facilities from BPD Kaltim Kaltara, including (1) credit agreement No. 51 dated September 26, 2012; (2) credit agreement No. 52 dated September 26, 2012; and (3) credit agreement No. 5 dated March 3, 2016.

Credit Agreement No. 51

Based on the Deed of Credit Agreement No. 51 dated September 26, 2012, drawn up before Melania Miensye Hambali, S.H., notary in Balikpapan, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of a kiosk (area to be sold strata) in the mall area "Pentacity Shopping Venue" located in the Balikpapan Superblock area of BPD Kaltim Kaltara with a maximum facility amounting to Rp97,000,000,000 with an interest rate of 11.5% per annum.

17. UTANG BANK (lanjutan)

PT BPD KALTIM KALTARA (“BPD Kaltim Kaltara”) (lanjutan)

Perjanjian Kredit No. 51 (lanjutan)

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian utang bank dengan perjanjian terakhir berupa Perusahaan memperoleh penjadwalan pokok kembali dengan restrukturisasi kredit dari BPD Kaltim Kaltara dengan surat persetujuan restrukturisasi kredit No. 033/PK-51/KI/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 yang digunakan sebagai kredit investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun.

Jangka waktu kredit adalah 110 (seratus sepuluh) bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan September 2032.

Perjanjian Kredit No. 52

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 52 tanggal 26 September 2012, dibuat dihadapan Melania Miensye Hambali, S.H., notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan kios (area yang akan dijual strata) dalam area mal "Pentacity Shopping Venue" yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp176.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,5% pertahun.

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian utang bank dengan perjanjian terakhir berupa Perusahaan memperoleh penjadwalan pokok kembali dengan restrukturisasi kredit dari BPD Kaltim Kaltara dengan surat persetujuan restrukturisasi kredit No. 034/PK-52/KI/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 yang digunakan sebagai kredit investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun.

Jangka waktu kredit adalah 110 (seratus sepuluh) bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan September 2032.

Perjanjian Kredit No. 5

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 3 Maret 2016, dibuat dihadapan Cathy Megawe, S.H., M.Kn, notaris di Balikpapan, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit untuk proyek Mal E-Walk dan Hotel Grand Jatra yang berada di dalam kawasan Balikpapan Superblock dari BPD Kaltim Kaltara dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp120.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 13% pertahun.

17. BANK LOANS (continued)

PT BPD KALTIM KALTARA (“BPD Kaltim Kaltara”) (continued)

Credit Agreement No. 51 (continued)

The Company has made several changes to the bank loan agreement with the latest agreement in the form of the company obtaining a principal rescheduling with credit restructuring from PT BPD Kaltim Kaltara with a credit restructuring approval letter No. 033/PK-51/KI/VIII/2023 dated August 30, 2023 which is used as investment credit with an interest rate of 11% per annum.

The loan period is 110 (one hundred and ten) months, starting from August 2023 to September 2032.

Credit Agreement No. 52

Based on the Deed of Credit Agreement No. 52 dated September 26, 2012, drawn up before Melania Miensye Hambali, S.H., notary in Balikpapan, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of a kiosk (area to be sold strata) in the mall area "Pentacity Shopping Venue" located in the Balikpapan Superblock area of BPD Kaltim Kaltara with a maximum amount of Rp176,000,000,000 with an interest rate of 11.5% per annum.

The Company has made several changes to the bank loan agreement with the latest agreement in the form of the company obtaining a principal rescheduling with credit restructuring from PT BPD Kaltim Kaltara with a credit restructuring approval letter No. 034/PK-52/KI/VIII/2023 dated August 30, 2023 which is used as investment credit with an interest rate of 11% per annum.

The loan period is 110 (one hundred and ten) months, starting from August 2023 to September 2032.

Credit Agreement No. 5

Based on the Deed of Credit Agreement No. 5 date March 3, 2016, made before Cathy Megawe, S.H., M.Kn, notary in Balikpapan, the Company obtained credit facilities for the E-Walk Mall and Grand Jatra Hotel projects located within the Balikpapan Superblock area from BPD Kaltim Kaltara with a maximum amount of Rp120,000,000,000 with an interest rate of 13% per year.

17. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan telah melakukan beberapa kali perubahan perjanjian utang bank dengan perjanjian terakhir berupa Perusahaan memperoleh penjadwalan pokok kembali dengan restrukturisasi kredit dari BPD Kaltim Kaltara dengan surat persetujuan restrukturisasi kredit No. 035/PK-05/KI/VIII/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 yang digunakan sebagai kredit investasi dengan tingkat suku bunga sebesar 11% per tahun.

Jangka waktu kredit adalah 110 (seratus sepuluh) bulan, terhitung sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan September 2032.

Berdasarkan perjanjian kredit No. 51, 52 dan 5, jaminan dan pengikatan atas pemberian fasilitas kredit investasi oleh BPD Kaltim Kaltara, adalah sebagai berikut:

- Sebidang tanah SHGB No. 5776 seluas 25.015 meter persegi;
- Sebidang tanah SHGB No. 4928 Seluas 12.223 meter persegi;
- Seluruh piutang penjualan dan sewa senilai Rp365.000.000.000 yang telah dilakukan Perikatan *Fiduciaire Eigendom Overdracht* (FEO) notarial;
- Arus kas atas penerimaan dari bisnis *existing* Perusahaan (*excess cash* dari *inflow* E-Walk dan Hotel Jatra Balikpapan). Jaminan atas *cost deficiency* senilai Rp125.000.000.000 yang telah dilakukan Perikatan *Fiduciaire Eigendom Overdracht* (FEO) Notaril.

Perusahaan memiliki *negative covenant* atas 3 (tiga) fasilitas kredit dari BPD Kaltim Kaltara dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari bank, Perusahaan dilarang:

1. Merubah susunan pengurus Perusahaan;
2. Melakukan RUPS yang isinya merubah sifat atau luas lingkup usaha Perusahaan;
3. Melakukan perubahan modal saham/penjualan saham/ pengalihan saham/menjaminkan saham Perusahaan;
4. Mengadakan merger dengan perusahaan lain, akuisisi dan penjualan/melepaskan atas aset Perusahaan dan melakukan *go public/initial public offering* (IPO);
5. Merubah bentuk status hukum Perusahaan dan merubah anggaran dasar Perusahaan;

17. BANK LOANS (continued)

The Company has made several changes to the bank loan agreement with the latest agreement in the form of the company obtaining a principal rescheduling with credit restructuring from BPD Kaltim Kaltara with a credit restructuring approval letter No. 035/PK-05/KI/VIII/2023 dated August 30, 2023 which is used as investment credit which is used as investment credit with an interest rate of 11% per annum.

The loan period is 110 (one hundred and ten) months, starting from August 2023 to September 2032.

Based on credit agreement No. 51, 52 and 5, guarantee and commitment to the provision of investment credit by BPD Kaltim Kaltara, are as follows:

- *A plot of land with SHGB No. 5776 covering an area of 25,015 square meters;*
- *A plot of land with SHGB No. 4928 covering an area of 12,223 square meters;*
- *All sales and lease receivables amounting to Rp365,000,000,000 that have been made by the notary Fiduciaire Eigendom Overdracht (FEO) Agreement;*
- *Cash flow from receipts from existing the Company business (excess cash from E-Walk inflow and Hotel Jatra Balikpapan). Guarantee for cost deficiency worth Rp125,000,000,000 which has been carried out by the notarial Fiduciaire Eigendom Overdracht (FEO) Agreement.*

The Company has negative covenants on 3 (three) credit facilities from BPD Kaltim Kaltara where without the knowledge and written approval of the bank, the Company is prohibited to:

1. *Change the composition of the Company's management;*
2. *Conduct an annual shareholder meeting whose contents change the nature or scope of the Company's business;*
3. *Making changes to share capital/ selling shares/transferring shares/pledging the Company's shares;*
4. *Conducting mergers with other companies, acquisitions and sale/disposal of Company assets and conduct a go public/initial public offering (IPO);*
5. *Changing the legal status of the Company and changing the articles of association of the Company;*

17. UTANG BANK (lanjutan)

PT BPD KALTIM KALTARA (“BPD Kaltim Kaltara”) (lanjutan)

Perusahaan memiliki *negative covenant* atas 3 (tiga) fasilitas kredit dari BPD Kaltim Kaltara dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari bank, Perusahaan dilarang: (lanjutan)

6. Melunasi/membayar utang kepada pemegang saham/utang persero dan utang afiliasi;
7. Mengikat diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain;
8. Melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perusahaan;
9. Melakukan investasi lain diluar usaha yang memiliki hubungan dengan usaha yang dijalankan;
10. Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada pengadilan niaga untuk menyatakan pailit (membubarkan Perusahaan atau minta dinyatakan pailit);
11. Mendapat pinjaman dari pihak manapun tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari pihak bank.

Pada tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan mendapatkan surat *waiver* atas *negative covenant* diatas.

Pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi *negative covenant* diatas.

18. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024
Sewa kios - jangka pendek	8.910.961.432
Listrik dan telepon	749.784.378
<i>Fit out</i> kios	720.727.654
Lain-lain	632.110.809
Bagian jangka pendek	11.013.584.273
Sewa kios - jangka panjang	22.712.472.781
Jumlah	33.726.057.054

Seluruh uang jaminan penyewa dalam mata uang Rupiah.

17. BANK LOANS (continued)

PT BPD KALTIM KALTARA (“BPD Kaltim Kaltara”) (continued)

The Company has *negative covenants* on 3 (three) credit facilities from BPD Kaltim Kaltara where without the knowledge and written approval of the bank, the Company is prohibited to: (continued)

6. Pay off/pay debts to shareholders/ shareholders' debts and affiliated debts;
7. The Company's bind as guarantor, guarantee assets in any form and purpose to other parties;
8. Distributing a dividend to the Company's shareholders;
9. Make other investments outside the business that has a relationship with the business being carried out;
10. Submit an application for a declaration of bankruptcy to the commercial court to declare bankruptcy (disband the Company or ask to be declared bankrupt);
11. Get a loan from any party without the knowledge and written approval of the bank.

As at June 24, 2022, the Company received a *waiver* letter regarding the *negative covenant* above.

As of March 31, 2024 and December 31, 2023, the Company has met the *negative covenant* above.

18. TENANT DEPOSITS

This account consists of:

	31 Desember 2023	
	8.338.047.038	<i>Rent</i> kiosk - short term
	744.784.378	<i>Electricity and telephone</i>
	679.727.654	<i>Fit out</i> kiosk
	581.810.809	<i>Others</i>
	10.344.369.879	Current portion
	21.684.814.768	<i>Rent</i> kiosk - long-term
	32.029.184.647	Total

All tenant deposits are denominated in Rupiah.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. PEMBIAYAAN KONSUMEN

	31 Maret 2024
PT KDB Tifa Finance Tbk	3.202.284.000
PT Toyota Astra Financial Services	523.213.000
PT Mitsui Leasing Capital Indonesia	430.169.000
PT BCA Finance	181.794.400
PT Astra Sedaya Finance	86.730.000
PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk	12.544.000
PT Suzuki Finance Indonesia	346.324.000
Jumlah	4.783.058.400
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(4.015.156.400)
Bagian jangka panjang	767.902.000

Perusahaan menandatangani perjanjian pembiayaan konsumen untuk pengadaan bahan-bahan proyek dengan PT KDB Tifa Finance Tbk dan pembelian kendaraan dengan PT Toyota Astra Financial Services, PT Mitsui Leasing Capital Indonesia, PT BCA Finance Tbk, PT Astra Sedaya Finance, PT Adira Finance Tbk dan PT Federal International Finance dengan jaminan sebagai berikut:

- Pada perjanjian KLLS181100340, jaminan berupa 1 set *waterpark equipment* yang akan jatuh tempo pada 25 Oktober 2024 dengan tingkat suku bunga 15,5% per tahun.
- Pada perjanjian KLLS181100330, Jaminan berupa 1 set *fitness CNC equipment* yang akan jatuh tempo pada 25 Oktober 2024 dengan tingkat suku bunga 15,5% per tahun.
- Pada KLLS170300180, jaminan berupa 1 unit mesin genset yang akan jatuh tempo pada 25 Februari 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% per tahun.
- Pada KLLS170300130, jaminan berupa 32 set mesin dan 1 unit mesin genset yang akan jatuh tempo pada 25 Februari 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% per tahun.
- Pada KLLS170300190, jaminan berupa 1 unit mesin genset yang akan jatuh tempo pada 25 Februari 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% per tahun.
- Pada KLLS170400290, jaminan berupa 3 set *water cooled centrifugal chiller* dan 1 set *air handling* dan *split duct* yang akan jatuh tempo pada 25 Maret 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% per tahun.

19. CONSUMER FINANCING

	31 Desember 2023	
	4.002.855.000	PT KDB Tifa Finance Tbk
	581.860.000	PT Toyota Astra Financial Services
	473.915.000	PT Mitsui Leasing Capital Indonesia
	245.699.800	PT BCA Finance
	123.900.000	PT Astra Sedaya Finance
	18.816.000	PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk
	-	PT Suzuki Finance Indonesia
	5.447.045.800	Total
	(3.964.051.600)	Less the portion due in one year
	1.482.994.200	Long-term portion

The Company assigned consumer financing agreements for the procurement of project materials with PT KDB Tifa Finance Tbk and purchases of vehicles with PT Toyota Astra Financial Services, PT Mitsui Leasing Capital Indonesia, PT BCA Finance Tbk, PT Astra Sedaya Finance, PT Adira Finance Tbk dan PT Federal International Finance with the following collaterals:

- In the agreement KLLS181100340, Collateral is in the form of 1 set *waterpark equipment* which will be due on October 25, 2024 with an interest rate of 15.5% per annum.
- In the agreement KLLS181100330, collateral is in the form of 1 set *fitness CNC equipment* which will be due on October 25, 2024 with an interest rate of 15.5% per annum.
- In the agreement KLLS181100180, collateral is in the form of 1 unit genset machine which will be due on February 25, 2023 with an interest rate of 14.5% per annum.
- In the agreement KLLS170300130, collateral is in the form of 32 set machine and 1 unit genset machine which will be due on February 25, 2023 with an interest rate of 14.5% per annum.
- In the agreement KLLS170300190, collateral is in the form of 1 unit genset machine which will be due on February 25, 2023 with an interest rate of 14.5% per annum.
- In the agreement KLLS170400290, collateral is in the form of 3 set *water cooled centrifugal chiller* and 1 set *air handling and split duct* which will be due on March 25, 2023 with an interest rate of 14.5% per annum.

19. PEMBIAYAAN KONSUMEN (lanjutan)

- Pada KLLS170500300, jaminan berupa 7 unit *lift panoramic*, 6 unit *elevator kone*, 4 genset dan 10 eskalator yang akan jatuh tempo pada 25 April 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% per tahun.
- Pada KLLS170600330, jaminan berupa 1 *lift*, 2 eskalator, 763 *air conditioner* (AC), 14 peralatan dan 99 komputer yang akan jatuh tempo pada 25 Maret 2023 dengan tingkat suku bunga 14,5% per tahun

Perusahaan wajib untuk mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak PT KDB Tifa Finance Tbk jika terjadi perubahan pada susunan pemegang saham dan/atau susunan Dewan komisaris dan Direksi.

Pada tanggal 25 Januari 2022, Perusahaan telah mendapatkan pengesampingan poin diatas sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana saham Perusahaan.

PT TOYOTA ASTRA FINANCIAL SERVICES

Pinjaman kepada PT Toyota Astra Financial Services merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan dengan tingkat suku bunga sebesar 6,90% per tahun.

PT MITSUI LEASING CAPITAL INDONESIA

Pinjaman kepada PT Mitsui Leasing Capital Indonesia merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan dengan tingkat suku bunga 8,50% per tahun.

PT BCA FINANCE

Pinjaman kepada PT BCA Finance merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan dengan tingkat suku bunga 6,50% per tahun.

PT ASTRA SEDAYA FINANCE

Pinjaman kepada PT Astra Sedaya Finance merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan dengan tingkat suku bunga 5,75% per tahun.

PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE TBK

Pinjaman kepada PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan dengan tingkat suku bunga 22% per tahun.

PT SUZUKI FINANCE INDONESIA

Pinjaman kepada PT Suzuki Finance Indonesia merupakan pinjaman atas pembelian kendaraan dengan tingkat suku bunga 16.73% per tahun.

19. CONSUMER FINANCING (continued)

- *In the agreement KLLS170500300, collateral is in the form of 7 unit lift panoramic, 6 elevator kone, 4 genset and 10 escalator which will be due on April 25, 2023 with an interest rate of 14.5% per annum.*
- *In the agreement KLLS170600330, collateral is in the form of 1 elevator, 2 escalators, 763 air conditioners (AC), 14 equipments, and 99 computers which will be due on March 25, 2023 with an interest rate of 14.5% per annum.*

The Company has obligation to get the written approval from PT KDB Tifa Finance Tbk if there is a changes composition of shareholders and/or Board of Commissioners and Directors.

On January 25, 2022, the Company has received the waiver letter based on point above regarding the plan of Initial Public Offering of the Company's shares.

PT TOYOTA ASTRA FINANCIAL SERVICES

Loans to PT Toyota Astra Financial Services represent loans for the purchase of vehicles with an interest rates of 6.90% per annum.

PT MITSUI LEASING CAPITAL INDONESIA

The loan to PT Mitsui Leasing Capital Indonesia is a loan for the purchase of a vehicle with an interest rate of 8.50% per annum.

PT BCA FINANCE

Loans to PT BCA Finance represent purchasing loans for vehicle with an interest rate of 6.50% per annum.

PT ASTRA SEDAYA FINANCE

The loan to PT Astra Sedaya Finance is a loan for the purchase of a vehicle with an interest rate of 5.75% per annum.

PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE TBK

The loan to PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk is a loan for the purchase of a vehicle with an interest rate of 22% per annum.

PT SUZUKI FINANCE INDONESIA

The loan to PT Suzuki Finance Indonesia is a loan for the purchase of a vehicle with an interest rate of 16.73% per annum.

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan pasca kerja tanggal 31 Desember 2023 berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, aktuaris independen yang masing-masing dalam laporannya No. 0160/II/KKA-MPS/2024/RPT tertanggal 20 Februari 2024 tertanggal 28 Februari 2023 dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Tingkat diskonto	-	6,9%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	-	8,0%	Salary increment rate
Tabel mortalitas	-	TMI-IV	Mortality table
Usia pensiun normal	-	57 Tahun/ Year	Normal retirement age

Beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Beban jasa kini		999.748.754	Current service cost
Beban bunga	-	1.961.819.668	Interest cost
Biaya jasa lalu	-	-	Past service cost
Jumlah	-	2.961.568.422	Total

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Saldo awal	28.802.297.045	26.511.076.597	Beginning balance
Beban imbalan pasca kerja (Catatan 26)	-	2.961.568.422	Post-employment benefits expense (Note 26)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja (Catatan 35)	-	15.946.727	Remeasurement of post-employment benefits liability (Note 35)
Pembayaran pesangon	(97.201.834)	(686.294.701)	Severance pay
Subjumlah	28.705.095.211	28.802.297.045	Subtotal
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(767.213.815)	(767.213.815)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	27.937.881.396	28.035.083.230	Long-term portion

20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY

The Company recognizes post-employment benefits liability as of December 31 2023 based on calculations made by KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, independent actuary as stated in their reports No. 0160/II/KKA-MPS/2024/RPT dated February 20, respectively with the following assumptions:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Discount rate	-	6,9%	Discount rate
Salary increment rate	-	8,0%	Salary increment rate
Mortality table	-	TMI-IV	Mortality table
Normal retirement age	-	57 Tahun/ Year	Normal retirement age

Post-employment benefits expenses which are recognize in statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Current service cost		999.748.754	Current service cost
Interest cost	-	1.961.819.668	Interest cost
Past service cost	-	-	Past service cost
Total	-	2.961.568.422	Total

Movements of post-employment benefits liability are as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Beginning balance	28.802.297.045	26.511.076.597	Beginning balance
Post-employment benefits expense (Note 26)	-	2.961.568.422	Post-employment benefits expense (Note 26)
Remeasurement of post-employment benefits liability (Note 35)	-	15.946.727	Remeasurement of post-employment benefits liability (Note 35)
Severance pay	(97.201.834)	(686.294.701)	Severance pay
Subtotal	28.705.095.211	28.802.297.045	Subtotal
Less current maturities	(767.213.815)	(767.213.815)	Less current maturities
Long-term portion	27.937.881.396	28.035.083.230	Long-term portion

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Rincian beban imbalan pasca kerja yang diakui pada ekuitas sebagai penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>
Saldo awal	167.822.421
Penambahan	-
Saldo akhir	<u>167.822.421</u>

Sensitivitas liabilitas imbalan pasca kerja terhadap perubahan asumsi utama tertimbang adalah:

	<u>31 Maret 2024</u>	
	<u>Liabilitas Imbalan Pasca Kerja/ Post-employment Benefits Liability</u>	<u>Beban Jasa Kini/ Current Service Cost</u>
Penurunan Tingkat Diskonto 1%	31.729.590.222	1.124.129.626
Peningkatan Tingkat Diskonto 1%	26.265.934.180	893.703.167
Penurunan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	25.593.681.203	875.002.629
Peningkatan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	32.509.932.736	1.145.117.065

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>
Dalam jangka waktu 12 bulan	767.213.815
Antara 1 tahun dan 5 tahun	2.967.232.066
Antara 5 tahun dan 10 tahun	16.083.094.604
Lebih dari 10 tahun	159.637.154.241
Jumlah	<u>179.454.694.726</u>

21. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Saham/ Shareholders</u>	<u>2024</u>		
	<u>Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Total Shares Issued and Fully Paid</u>	<u>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</u>	<u>Jumlah/ Total</u>
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	39,85%	100.000.000.000
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	39,85%	100.000.000.000
Glory Venture Capital Ltd.	1.312.116.139	5,23%	13.121.161.390
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.	1.029.597.258	4,10%	10.295.972.580
Masyarakat/Public	2.750.168.978	10,97%	27.501.689.780
Jumlah/Total	<u>25.091.882.375</u>	<u>100,00%</u>	<u>250.918.823.750</u>

20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY (continued)

The details of post-employment benefits expense recognized in equity as other comprehensive income are as follows:

	<u>31 Desember 2023</u>	
Saldo awal	151.875.694	Beginning balance
Penambahan	15.946.727	Addition
Saldo akhir	<u>167.822.421</u>	Ending balance

The sensitivity of the post-employment benefits liability to changes in weighted key assumptions are:

	<u>31 Desember 2023</u>		
	<u>Liabilitas Imbalan Pasca Kerja/ Post-employment Benefits Liability</u>	<u>Beban Jasa Kini/ Current Service Cost</u>	
Penurunan Tingkat Diskonto 1%	31.729.590.222	1.124.129.626	Discount Rate Deduction 1%
Peningkatan Tingkat Diskonto 1%	26.265.934.180	893.703.167	Discount Rate Increase 1%
Penurunan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	25.593.681.203	875.002.629	Salary Increment Deduction 1%
Peningkatan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	32.509.932.736	1.145.117.065	Salary Increment Increase 1%

The details of maturity profile of post-employment benefits liability as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

	<u>31 Desember 2023</u>	
Dalam jangka waktu 12 bulan	767.213.815	Within the next 12 months
Antara 1 tahun dan 5 tahun	2.967.232.066	Between 1 year to 5 years
Antara 5 tahun dan 10 tahun	16.083.094.604	Between 5 years to 10 years
Lebih dari 10 tahun	159.637.154.241	More than 10 years
Jumlah	<u>179.454.694.726</u>	Total

21. SHARE CAPITAL

The details of the Company's shareholders as of March 31, 2024 and December 31, 2023 was as follows:

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

Perubahan jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

	Jumlah saham/ Number of shares	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	25.091.882.375	<i>Balance as of December 31, 2023</i>
Penambahan modal saham dari pelaksanaan waran seri I	-	<i>Additional share capital from exercise of warrants series I</i>
Saldo pada tanggal 31 Maret 2024	25.091.882.375	Balance as of March 31, 2024

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut: (lanjutan)

The changes in the number of share outstanding is as follows:

The details of the Company's stocks ownership as of March 31, 2024 and December 31, 2023 was as follows: (continued)

Pemegang Saham/ Shareholders	2023		Jumlah/ Total
	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/Total Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	39,85%	100.000.000.000
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	39,85%	100.000.000.000
Glory Venture Capital Ltd.	1.312.116.139	5,23%	13.121.161.390
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.	1.029.597.258	4,10%	10.295.972.580
Masyarakat/Public	2.750.168.978	10,97%	27.501.689.780
Jumlah/Total	25.091.882.375	100,00%	250.918.823.750

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham No. 251 tanggal 28 Juni 2022 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., Mkn., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk mengubah nilai nominal saham dari sebesar Rp1.000.000 per saham menjadi sebesar Rp10 per saham. Akta tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam keputusan No. AHU-0044607.AH.01.02 tanggal 29 Juni 2022.

Based on the Circular Resolution of Shareholders No. 251 dated June 28, 2022 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, the shareholders of the Company agreed to change the par value of share capital from Rp1,000,000 per share to Rp10 per share. This deed was received and noted by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia under its letter No. AHU-0044607.AH.01.02 dated June 29, 2022.

Berdasarkan keputusan sirkuler para pemegang saham Perusahaan yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 179 tanggal 18 Juli 2022, para pemegang saham menyetujui untuk menerbitkan saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak 5.091.713.397 saham baru dengan rincian sebagai berikut:

Based on the circular decision of the Company's shareholders which was notarized by Deed of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 179 dated July 18, 2022, the shareholders agreed to issue new shares from the Company's portfolio of 5,091,713,397 new shares with the following details:

- a. Sebanyak 2.750.000.000 saham baru untuk ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum perdana saham.
- b. Sebanyak 2.341.713.397 saham baru diterbitkan atas konversi pinjaman lainnya bersamaan dengan penawaran umum perdana saham.

- a. A total of 2,750,000,000 new shares to be offered to the public through an initial public offering.*
- b. A total of 2,341,713,397 new shares were issued upon the conversion of other loans in align with the initial public offering of shares.*

Pada tanggal 8 November 2022, Perusahaan telah menyelesaikan penawaran umum perdana atas 2.750.000.000 saham kepada publik beserta konversi pinjaman lainnya sebanyak 2.341.713.397 saham.

On November 8, 2022, the Company completed its initial public offering of 2,750,000,000 shares to the public along with the conversion of other loans of 2,341,713,397 shares.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

Glory Venture Capital Ltd.

Pada tanggal 25 November 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Glory Venture Capital Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Pada 17 November 2021, Perusahaan dan Glory Venture Capital Ltd sepakat untuk melakukan addendum perjanjian terkait jangka waktu perjanjian yaitu 1 (satu) tahun sejak dilakukan amandemen dan pinjaman wajib dikonversikan menjadi penerbitan saham baru melalui penawaran umum saham yang akan jatuh paling lambat 1 (satu) tahun sejak penandatanganan addendum perjanjian.

Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.

Pada tanggal 7 Desember 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman yang memiliki opsi konversi dengan Haddonston Viz Venture Pte. Ltd. Tingkat suku bunga yang dikenakan sebesar 3% per tahun. Jatuh tempo pinjaman dan eksekusi opsi konversi selama 1 (satu) tahun. Pinjaman tersebut bernilai maksimum Rp150.000.000.000.

Perusahaan telah melunasi seluruh utang bunga pinjaman lainnya pada tahun 2022.

Perusahaan melakukan konversi pinjaman kepada Glory Venture Capital Ltd. dan Haddonson Viz Venture Pte. Ltd. menjadi modal saham bersamaan dengan penawaran umum saham perdana yang terjadi di 2022.

Rincian konversi pinjaman menjadi modal saham adalah sebagai berikut:

	Nilai pinjaman yang lainnya/ <i>Other loans amount</i>	Penghapusan pinjaman lainnya karena pembulatan/ <i>Write-off other loans due to rounding</i>	Nilai pinjaman yang dikonversi/ <i>Converted loan amount</i>	Nilai nominal saham/ <i>Nominal value of shares</i>	Modal saham (Catatan 21)/ <i>Share capital (Note 21)</i>	Agio saham (Catatan 22)/ <i>Additional paid-in capital (Note 22)</i>
Glory Venture Capital Ltd.	131.211.613.978	(78)	131.211.613.900	10	13.121.161.390	118.090.452.510
Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.	102.959.725.830	(30)	102.959.725.800	10	10.295.972.580	92.663.753.220
Jumlah	234.171.339.808	(108)	234.171.339.700		23.417.133.970	210.754.205.730

21. SHARE CAPITAL (continued)

Glory Venture Capital Ltd.

On November 25, 2020, the Company entered into a loan agreement with conversion options with Glory Venture Capital Ltd. The interest rate charged is 3% per annum. Loan maturity and conversion options exercise for 1 (one) year. The loan has a maximum value of Rp150,000,000,000.

On November 17, 2021, the Company and Glory Venture Capital Ltd agreed to make an addendum regarding the term of the agreement, which is 1 (one) year from the date of the amendment and the loan have to be converted into the issuance of new shares through a public offering of shares which will fall no later than 1 (one) year since the signing agreement addendum.

Haddonston Viz Venture Pte. Ltd.

On December 7, 2021, the Company entered into a loan agreement with conversion options with Haddonston Viz Venture Pte. Ltd. The interest rate charged is 3% per annum. Loan maturity and conversion options exercise for 1 (one) year. The loan has a maximum value of Rp150,000,000,000.

The Company has paid off all other loan interest payables in 2022.

The Company converted loans to Glory Venture Capital Ltd. and Haddonson Viz Venture Pte. Ltd. into share capital along with an initial public offering that will occur in 2022.

Details of the loan conversion into share capital are as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	247.500.000.000	247.500.000.000
Biaya emisi saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana saham Perusahaan	<u>(7.630.369.833)</u>	<u>(7.630.369.833)</u>
Subjumlah	239.869.630.167	239.869.630.167
Agio saham terkait dengan konversi pinjaman lainnya menjadi modal saham	210.754.205.730	210.754.205.730
Pelaksanaan waran seri I	19.432.470	19.432.470
Pengampunan pajak	<u>58.396.979.416</u>	<u>58.396.979.416</u>
Saldo akhir	<u>509.040.247.783</u>	<u>509.040.247.783</u>

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KEP 1069/PB/WPJ.14/2017 tanggal 9 Januari 2017, Perusahaan telah mengikuti program pengampunan pajak berupa aset dan liabilitas. Aset pengampunan pajak dicatat pada aset tetap (Catatan 8) berupa tanah, kendaraan, peralatan dan mesin sebesar Rp6.240.139.674 dan properti investasi (Catatan 9) berupa bangunan dan prasarana sebesar Rp52.156.839.742. Tidak terdapat liabilitas pengampunan pajak atas aset pengampunan pajak yang diikuti oleh Perusahaan.

Penambahan dari nilai aset pengampunan pajak adalah sebesar Rp58.396.979.416 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Penjualan		
Kondotel	-	9.729.675.238
Apartemen	4.773.374.487	2.603.055.843
Subjumlah	4.773.374.487	12.332.731.081
Pendapatan usaha		
Sewa (Catatan 9)	35.445.218.150	27.967.326.958
Utilitas	12.785.042.082	11.339.735.127
Biaya layanan (Catatan 9)	11.142.324.590	9.737.145.606
Parkir (Catatan 9)	7.122.675.000	6.264.457.007
Sewa pameran (Catatan 9)	7.402.193.158	5.227.050.550
Pengelolaan lingkungan	1.903.512.903	1.605.038.176
Fitness	694.143.914	766.704.000
Food court	230.684.046	542.507.185
Lain-lain	1.016.038.433	1.494.428.810
Subjumlah	<u>77.741.832.276</u>	<u>64.944.393.419</u>
Jumlah	<u>82.515.206.764</u>	<u>77.277.124.500</u>

22. ADDITION PAID-IN CAPITAL

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
			<i>Additional paid-in capital related to Initial Public Offering of the Company's shares</i>
			<i>Issuance costs related to Initial Public Offering of the Company's shares</i>
			<i>Subtotal</i>
			<i>Additional paid-in capital related to conversion of other loans into share capital</i>
			<i>Warrant series I exercise</i>
			<i>Tax amnesty</i>
			Ending balance

Certificate No. KEP 1069/PB/WPJ.14/2017 dated January 9, 2017, the Company has participated in the tax amnesty program in the form of assets and liabilities. Tax amnesty assets recorded on fixed assets (Note 8) about the land, vehicles, equipment and machinery amounting to Rp6,240,139,674 and investment properties (Note 9) about the building and facilities amounting to Rp52,156,839,742. There are no tax amnesty liabilities on tax amnesty assets which applies by the Company.

The addition of the tax amnesty asset value amounted to Rp58,396,979,416 recorded as additional paid-in capital.

23. SALES AND REVENUES

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>	
			Sales
			<i>Condotel</i>
			<i>Apartments</i>
			<i>Subtotal</i>
			Revenues
			<i>Rental (Note 9)</i>
			<i>Utility</i>
			<i>Service charge (Note 9)</i>
			<i>Parking (Note 9)</i>
			<i>Exhibition rental (Note 9)</i>
			<i>Environmental management</i>
			<i>Fitness</i>
			<i>Food court</i>
			<i>Others</i>
			<i>Subtotal</i>
			Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA
(lanjutan)

Rincian penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pihak adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Pihak ketiga	65.563.996.027	65.099.610.445
Pihak berelasi	16.951.210.737	12.177.514.055
Jumlah	<u>82.515.206.764</u>	<u>77.277.124.500</u>

Tidak terdapat pelanggan dengan jumlah penjualan dan pendapatan usaha kumulatif selama periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan dan 31 Desember 2023, yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan usaha.

23. SALES AND REVENUES (continued)

The detail of sales and revenues based on the parties are as follows:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
		<i>Third parties</i>
		<i>Related parties</i>
Jumlah		Total

There were no customers whose cumulative sales and revenues during years ended March 31, 2024 and December 31, 2023, exceeded 10% of sales and revenues.

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Beban pokok penjualan:		
Harga pokok penjualan (Catatan 6)	3.404.618.463	8.732.876.011
Jaminan pengembalian	-	2.335.122.056
Subjumlah	3.404.618.463	11.067.998.067
Beban langsung:		
Utilitas	8.298.215.879	7.377.819.000
Parkir (Catatan 9)	2.757.783.032	3.954.418.856
Pemeliharaan (Catatan 9)	1.901.862.430	2.045.856.514
Pengelolaan lingkungan	2.158.491.222	2.235.290.724
Kebersihan (Catatan 9)	2.225.152.801	1.888.626.116
Keamanan (Catatan 9)	1.703.402.231	1.546.481.549
Food court	180.031.758	207.616.854
Fitness	49.834.620	55.698.626
Lain-lain	194.918.714	377.812.492
Subjumlah	19.469.692.687	19.689.620.731
Jumlah	<u>22.874.311.150</u>	<u>30.757.618.798</u>

Tidak ada pembelian dari pemasok pihak ketiga yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan usaha.

24. COST OF SALES AND DIRECT COST

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
		Cost of sales:
		<i>Cost of goods sold (Note 6)</i>
		<i>Return guarantee</i>
		<i>Subtotal</i>
		Direct cost:
		<i>Utility</i>
		<i>Parking (Note 9)</i>
		<i>Maintenance (Note 9)</i>
		<i>Environmental management</i>
		<i>Cleaning fee (Note 9)</i>
		<i>Security fee (Note 9)</i>
		<i>Food court</i>
		<i>Fitness</i>
		<i>Others</i>
		<i>Subtotal</i>
Jumlah		Total

No purchases from any individual third party suppliers exceeded 10% of sales and revenues.

25. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Komisi Penjualan	2.165.193.425	2.038.871.536
Acara	335.303.811	411.319.285
Iklan dan promosi	513.880.804	229.261.272
Jumlah	<u>3.014.378.040</u>	<u>2.679.452.093</u>

25. SELLING EXPENSES

This account consists of:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
		<i>Sales commission</i>
		<i>Event</i>
		<i>Advertising and promotion</i>
Jumlah		Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Gaji dan tunjangan	10.667.026.222	10.449.250.149
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 8)	4.561.854.065	3.438.406.128
Pemeliharaan	1.366.209.226	1.373.134.223
Sumbangan dan jamuan	1.034.192.625	992.164.282
Imbalan pasca kerja (Catatan 20)	-	730.109.189
Pajak bumi bangunan	557.383.117	708.571.761
Perjalanan dinas	668.336.086	718.382.228
Kebersihan	397.997.387	294.456.674
Jasa tenaga ahli	435.160.977	480.079.323
Asuransi	389.022.509	390.592.413
Listrik, air dan telepon	188.433.155	342.126.167
Perlengkapan kantor	158.954.963	167.221.273
Keamanan	102.012.628	85.967.829
Amortisasi aset-hak-guna (catatan 8)	137.194.759	130.267.182
Lain-lain	1.675.468.727	417.168.266
Jumlah	<u>22.339.246.444</u>	<u>20.717.897.087</u>

26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

Salaries and allowance
Depreciation and amortization (Note 8)
Maintenance
Donation and entertainment
Post-employment benefit (Note 20)
Land and building taxes
Business trip
Cleaning fee
Professional fee
Insurances
Electricity water and telephone
Office supplies
Security fee
Amortization for right-of-used assets (Note 8)
Others
Total

27. BEBAN LAIN-LAIN - NETO

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Pendapatan denda	(540.175.759)	(162.577.567)
Beban pajak (Pengurangan) penambahan cadangan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5)	349.701.721	1.484.134.801
Lain-lain	1.034.108.507	174.582.337
	<u>(22.925.336)</u>	<u>(393.773.111)</u>
Jumlah	<u>820.709.133</u>	<u>1.102.366.460</u>

27. OTHER EXPENSES - NET

This account consists of:

Penalty income
Tax expenses
(Deduction) addition allowance for expected credit losses (Note 5)
Others
Total

28. PENDAPATAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Bunga bank	33.555.450	20.020.747
Jumlah	<u>33.555.450</u>	<u>20.020.747</u>

28. FINANCE INCOME

This account consists of:

Bank interest
Total

29. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Beban bunga	9.871.543.363	14.148.709.472
Administrasi bank	34.961.100	69.227.249
Efek penerapan PSAK 71 atas deposit sewa	370.713.354	48.783.900
Bunga PSAK 73	12.877.721	31.663.818
Lain-lain	-	-
Jumlah	<u>10.290.095.538</u>	<u>14.298.384.439</u>

29. FINANCE COSTS

This account consists of:

Interest expense
Bank charges
Effect of applying PSAK 71 on rent deposit
Interest PSAK 73
Others
Total

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat hubungan dengan pihak berelasi yang material adalah sebagai berikut:

<u>Pihak berelasi/ Related parties</u>	<u>Sifat hubungan/ Nature of relationship</u>	<u>Transaksi/ Transactions</u>
Christopher Sumasto Tjia	Pemegang Saham dan Direktur Utama/ Shareholder and President Director	Utang non-usaha/ Non-trade payables
PT Selera Nikmat Nusantara	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha dan pendapatan usaha/Trade receivables and revenues
PT Panca Sutji Gemilang	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha dan pendapatan usaha/Trade receivables and revenues
PT Penta Hotel Balikpapan	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha dan pendapatan usaha/Trade receivables and revenues
CV Glori Cipta Kuliner Indonesia	Pihak berelasi lainnya/ Other related parties	Piutang usaha dan pendapatan usaha/Trade receivables and revenues

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan mengadakan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, terutama meliputi transaksi-transaksi penjualan dan transaksi keuangan lainnya.

The nature of material relationships with related parties was as follows:

In its business activities, the Company entered into transactions with related parties, particularly including sales and other financial transactions.

Transaksi pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar, hanya jika pernyataan tersebut dapat dibuktikan.

Related parties transactions are carried out on terms equivalent to those applicable in fair transactions, only if the statement can be proven.

Piutang usaha

Trade receivables

	<u>Saldo/Balance</u>		
	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
PT Panca Sutji Gemilang	3.835.242.033	2.547.357.515	PT Panca Sutji Gemilang
PT Selera Nikmat Nusantara	2.269.751.251	2.296.941.293	PT Selera Nikmat Nusantara
PT Penta Hotel Balikpapan	2.856.167.155	1.388.653.851	PT Penta Hotel Balikpapan
Lain-lain (masing - masing dibawah 0,5% dari modal disetor)	5.830.961.502	3.831.696.771	Others (individually below 0.5% of share capital)
Jumlah	14.792.121.941	10.064.649.430	Total
Persentase terhadap total aset	0,59%	0,40%	Percentage of total assets

Penjualan dan pendapatan usaha

Sales and revenues

	<u>Saldo/Balance</u>		
	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>	
PT Panca Sutji Gemilang	5.062.872.745	5.356.027.262	PT Panca Sutji Gemilang
PT Penta Hotel Balikpapan	3.916.137.875	971.507.026	PT Penta Hotel Balikpapan
PT Selera Nikmat Nusantara	1.821.521.443	1.524.234.533	PT Selera Nikmat Nusantara
Lain-lain (masing - masing dibawah 0,5% dari modal disetor)	2.847.994.469	4.325.745.234	Others (individually below 0.5% of share capital)
Jumlah	13.648.526.532	12.177.514.055	Total
Persentase terhadap penjualan dan pendapatan usaha	17%	15,76%	Percentage of sales and revenues

30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Utang non-usaha

	Saldo/Balance	
	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Christopher Sumasto Tjia	-	2.729.894.127
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,00%	0,34%

Tidak terdapat transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Perusahaan, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan berdasarkan peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 "Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan".

Saldo piutang usaha dari pihak berelasi akan dilunasi berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati. Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang kepada pihak-pihak berelasi, Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk untuk piutang kepada pihak-pihak berelasi karena semua piutang dapat tertagih dan tidak mengalami penurunan nilai.

31. SEGMENT OPERASI

Segmen operasi di bawah dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis, karena seluruh kegiatan bisnis Perusahaan berada di Balikpapan, Indonesia.

Segmen bisnis yang signifikan adalah pendapatan yang berasal dari penyewa/developer, mal *Pentacity*, mal *E-walk*, pengelola kawasan dan segmen operasi lain yang merupakan sumber utama pendapatan. Segmen penyewa/developer merupakan penjualan unit apartemen, kondotel, ruko, dan penyewaan unit ruang usaha. Segmen mal *E-walk* menyediakan jasa pengelolaan di kawasan mal *E-walk* Balikpapan. Segmen mal *Pentacity* menyediakan jasa pengelolaan di kawasan mal *Pentacity* Balikpapan.

Segmen pengelolaan kawasan menyediakan jasa pengelolaan di kawasan Balikpapan Superblock. Sedangkan segmen operasi lainnya berasal pendapatan *fitness*, wahana *waterpark* (*aquaboom*), serta pengelolaan *foodcourt*. Manajemen Perusahaan memantau hasil operasi unit bisnis secara terpisah untuk tujuan pengambilan keputusan tentang alokasi sumber daya dan menilai kinerja. Kinerja segmen dinilai berdasarkan laba atau rugi usaha segmen yang diukur sesuai dengan laba atau rugi usaha dalam laporan keuangan interim.

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi menurut segmen usaha sebagai berikut:

30. BALANCE AND TRANSCATIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Non-trade payables

	Saldo/Balance		
	31 Maret 2024	31 Desember 2023	
Christopher Sumasto Tjia	-	2.729.894.127	Christopher Sumasto Tjia
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,00%	0,34%	Percentage of total liabilities

There are no transactions with related parties either directly or indirectly related to the Company's main business activities, which are defined as conflict of interests transactions based on OJK regulation No. 42/POJK.04/2020 "Affiliate Transactions and Conflicts of Interest".

The balance of trade receivables from related parties will be repaid based on the agreed time period. Based on a review of the condition of the accounts receivable from related parties, the Company's Management believes that no allowance for impairment losses has been established for receivables from related parties because all receivables are collectible and are not impaired.

31. OPERATING SEGMENT

Operating segment is reported based on the information used by the management evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. There are no geographical segment since all the Company's business operations are located in Balikpapan, Indonesia.

A significant business segment is revenue from developer, Pentacity mall, E-walk mall, estate management and other segment operations which are the main sources of revenue. The developer segment is sales of apartment units, condotel, shop houses, and rental of business space units. The E-walk mall segment provides management services in the Balikpapan E-walk mall area. The Pentacity mall segment provides management services in the Pentacity mall area of Balikpapan.

The estate management segment provides management services in the Balikpapan Superblock area. Meanwhile, other operating segments come from income from fitness, waterpark rides (aquaboom), and food court management. The Company's management oversees the operating results of business unit for the purpose of decision making in allocation resources and performance evaluation. Segment performance will be evaluated based on segment's income or loss from operations that is measured based on income or loss from operations in the interim financial statements.

All inter-segments transactions have been eliminated. Information business segments is as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL
STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

31. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Maret 2024						
	Penyewa/ <i>Developer</i>	Mal Pentacity/ <i>Mall Pentacity</i>	Mal E-Walk/ <i>Mall E-Walk</i>	Pengelola Kawasan/ <i>Estate Management</i>	Segmen Operasi Lain/ <i>Other Operating Segments</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	40.000.881.625	14.075.544.042	14.452.008.809	12.973.216.829	1.013.555.460	82.515.206.764	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(3.479.618.463)	(7.728.551.492)	(5.507.982.978)	(5.928.291.840)	(229.866.378)	(22.874.311.150)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO	36.521.263.162	6.346.992.550	8.944.025.831	7.044.924.989	783.689.082	59.640.895.614	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(2.078.702.158)	(484.017.855)	(447.341.435)	-	(4.316.592)	(3.014.378.040)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(11.731.515.655)	(3.260.693.004)	(3.459.858.492)	(3.162.928.581)	(724.250.713)	(22.339.246.444)	<i>General and administrative expenses</i>
Beban lain-lain - neto	(844.006.136)	(176.477.333)	(106.064.562)	304.544.558	1.294.340	(820.709.133)	<i>Other expenses - net</i>
LABA USAHA	21.867.039.213	2.425.804.358	4.930.761.341	4.186.540.967	56.416.117	33.466.561.997	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan keuangan	9.936.141	1.763.429	1.432.868	19.794.884	628.128	33.555.450	<i>Finance income</i>
Beban keuangan	(10.256.945.137)	(1.577.791)	(15.819.853)	(7.365.329)	(8.387.427)	(10.290.095.538)	<i>Finance costs</i>
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	11.620.030.216	2.425.989.996	4.916.374.357	4.198.970.522	48.656.818	23.210.021.909	PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(3.829.408.587)	(1.261.176.254)	(915.625.492)	-	-	(6.006.210.332)	<i>Final tax expense</i>
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	7.790.621.630	1.164.813.742	4.000.748.865	4.198.970.522	48.656.818	17.203.811.577	INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	(96.813.207)	-	-	-	-	(96.813.207)	<i>Income tax expense</i>
LABA NETO TAHUN BERJALAN KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN	7.693.808.423	1.164.813.742	4.000.748.865	4.198.970.522	48.656.818	17.106.998.370	NET PROFIT FOR THE PERIOD
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	-	-	-	<i>Item that will not be reclassified to profit or loss: Remeasurement of post-employment benefits liability</i>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	7.693.808.423	1.164.813.742	4.000.748.865	4.198.970.522	48.656.818	17.106.998.370	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
INFORMASI LAINNYA							OTHER INFORMATIONS
Aset segmen	2.453.402.426.697	12.689.757.570	13.679.335.642	20.210.077.898	1.146.903.406	2.501.128.501.213	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	768.960.362.515	8.385.450.474	12.596.706.336	7.557.329.649	588.722.427	798.088.571.401	<i>Segment liabilities</i>
Penyusutan dan amortisasi	3.999.469.067	301.969.235	308.209.971	57.922.017	31.478.534	4.699.048.824	<i>Depreciation and amortization</i>

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL
STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

31. OPERATING SEGMENT (continued)

	31 Maret 2023						
	Penyewa/ Developer	Mal Pentacity/ Mall Pentacity	Mal E-Walk/ Mall E-Walk	Pengelola Kawasan/ Estate	Segmen Operasi Lain/ Other Operating Segments	Jumlah/ Total	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	40.212.624.455	10.900.989.861	12.396.049.466	11.536.800.662	2.230.660.056	77.277.124.500	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(11.223.019.174)	(6.686.572.405)	(5.488.705.407)	(7.016.659.436)	(342.662.376)	(30.757.618.798)	COST OF SALES AND DIRECT COST
LABA BRUTO	28.898.605.281	4.214.417.456	6.907.344.059	4.520.141.226	1.887.997.680	46.519.505.702	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(957.450.418)	(325.404.298)	(1.227.727.022)	(4.087.600)	(164.782.755)	(2.679.452.093)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(11.784.961.968)	(2.534.045.040)	(2.969.567.258)	(2.236.375.905)	(1.192.946.917)	(20.717.897.087)	General and administrative expenses
Beban lain-lain - neto	(1.215.590.362)	85.647.888	(57.673.783)	187.073.337	(101.823.542)	(1.102.366.461)	Other expenses - net
LABA (RUGI) USAHA	15.031.602.533	1.440.616.006	2.652.375.996	2.466.751.059	428.444.468	22.019.790.062	PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS
Pendapatan keuangan	8.546.945	868.532	874.353	7.831.763	1.899.154	20.020.747	Finance income
Beban keuangan	(14.244.615.089)	(33.554.899)	(2.264.900)	(5.251.198)	(12.698.353)	(14.298.384.439)	Finance costs
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	795.534.389	1.407.929.640	2.650.985.449	2.469.331.624	417.645.268	7.741.426.370	PROFIT (LOSS) BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak final	(2.551.100.525)	(586.650.348)	(720.268.415)	-	-	(3.858.019.289)	Final tax expense
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(1.755.566.136)	821.279.291	1.930.717.034	2.469.331.624	417.645.268	3.883.407.081	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban pajak penghasilan	-	-	-	(101.883.587)	-	(101.883.587)	Income tax expense
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	(1.755.566.136)	821.279.291	1.930.717.034	2.367.448.037	417.645.267	3.781.523.494	NET PROFIT (LOSS) INCOME FOR THE PERIOD
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN							OTHER COMPREHENSIVE LOSS
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:							Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	-	-	-	Remeasurement of post-employment benefit liabilities
PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(1.755.566.136)	821.279.291	1.930.717.034	2.367.448.037	417.645.267	3.781.523.494	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD
INFORMASI LAINNYA							OTHER INFORMATIONS
Aset segmen	2.476.838.024.794	9.708.344.475	13.841.820.528	21.659.621.253	1.718.402.202	2.523.766.213.253	Segment assets
Liabilitas segmen	839.845.739.177	9.970.052.282	15.945.810.773	7.070.734.175	823.149.202	873.655.485.599	Segment liabilities
Penyusutan	3.118.308.903	181.388.283	216.356.099	27.742.324	24.877.701	3.568.673.310	Depreciation

32. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

Perjanjian penting dan komitmen adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian pinjaman kepada PT Securindo Packtama Indonesia ("SPI")

Pada tanggal 6 September 2019, Perusahaan melakukan pinjaman kepada SPI sebesar Rp10.000.000.000 yang digunakan sebagai revitalisasi gedung parkir di kawasan Balikpapan Superblock. Perjanjian ini akan jatuh tempo pada tanggal 10 Agustus 2029.

Tingkat suku bunga yang dibebankan kepada Perusahaan sebesar 6,25% flat per tahun. Perusahaan diwajibkan untuk melunasi pinjaman ditambah dengan bunga selama-lamanya 10 tahun atau kesepakatan para pihak yang diatur dalam perjanjian untuk mempercepat pembayaran angsuran pokok ditambah bunga.

b. Perjanjian pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia

Pada tanggal 28 Juni 2017 hingga 27 Juni 2022, perusahaan melakukan pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham dengan maksimal pinjaman Rp170.000.000.000. Atas pinjaman ini tidak dikenakan bunga pinjaman.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun, terhitung mulai tanggal 28 Juni 2017 sampai 27 Juni 2022. Perjanjian pinjaman ini dapat diperpanjang menyesuaikan dengan kebutuhan kedua belah pihak. Pada Maret 2022, Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia.

Pada tanggal 1 April 2022, Perusahaan kembali menandatangani perjanjian pinjaman kepada Christopher Sumasto Tjia selaku pemegang saham dengan maksimal pinjaman Rp250.000.000.000. Atas pinjaman ini tidak dikenakan bunga pinjaman.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun, terhitung mulai tanggal 1 April 2022 sampai 30 Maret 2027. Perjanjian pinjaman ini dapat diperpanjang menyesuaikan dengan kebutuhan kedua belah pihak.

33. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN

Seluruh jumlah tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diakui di dalam laporan posisi keuangan telah mendekati nilai wajarnya karena merupakan instrumen keuangan yang berjangka pendek.

32. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

Significant agreements and commitments were as follows:

a. Loan agreement with PT Securindo Packtama Indonesia ("SPI")

On September 6, 2019, the Company made a loan to SPI amounting to Rp10,000,000,000 which was used to revitalize the parking building in the Balikpapan Superblock area. This agreement will due until August 10, 2029.

The interest rate charged to the Company is 6.25% flat per annum. The Company is required to repay the loan plus interest for a maximum of 10 years or the parties agreement is regulated in the agreement to accelerate the payment of principal plus interest installments.

b. Loan agreement to Christopher Sumasto Tjia

On June 28, 2017 until June 27, 2022, the Company made loans to Christopher Sumasto Tjia as shareholder with a maximum loan of Rp170,000,000,000. This loan is not bearing any interest.

This agreement is valid for a period of 5 years, starting from June 28, 2017 to June 27, 2022. This loan agreement can be extended according to the needs of both parties. On March 2022, the Company have fully paid the loan to Christopher Sumasto Tjia.

On April 1, 2022, the Company re-signed a loan agreement to Christopher Sumasto Tjia as a shareholder with a maximum loan of Rp250,000,000,000. This loan is not bearing any interest.

This agreement is valid for a period of time 5 years, starting from the date April 1, 2022 to March 30, 2027. This loan agreement can be extended according to the needs of both parties.

33. FAIR VALUE OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The carrying amounts of all financial assets and liabilities recognized in the statement of financial position approximate their fair values due to short term maturities of these financial instruments.

33. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)

Nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024	
	Nilai Tercatat/ Carrying value	Nilai Wajar/ Fair value
Aset keuangan		
Kas dan bank	12.298.726.208	12.298.726.208
Piutang usaha - neto	45.714.009.004	45.714.009.004
Piutang non-usaha	1.121.050.629	1.121.050.629
Aset tidak lancar lainnya	9.204.784.517	9.204.784.517
Jumlah	68.338.570.358	68.338.570.358

	31 Maret 2024	
	Nilai Tercatat/ Carrying value	Nilai Wajar/ Fair value
Liabilitas keuangan		
Utang usaha	8.870.505.691	8.870.505.691
Utang non-usaha	5.525.315.583	5.525.315.583
Beban akrual	11.232.228.249	11.232.228.249
Liabilitas sewa	312.374.986	312.374.986
Uang jaminan penyewa	33.726.057.054	33.726.057.054
Pembiayaan konsumen	4.783.058.400	4.783.058.400
Utang bank	395.424.770.069	395.424.770.069
Bunga bank ditangguhkan	232.284.015.631	232.284.015.631
Jumlah	692.158.325.663	692.158.325.663

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dan instrumen Perusahaan:

- Kas dan bank, piutang usaha - neto, piutang non-usaha, aset tidak lancar lainnya, utang usaha, utang non-usaha, beban akrual, utang bank jangka pendek, uang jaminan penyewa jangka pendek, pembiayaan konsumen jangka pendek, dan liabilitas sewa jangka pendek mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- Nilai tercatat dari utang jangka panjang berupa liabilitas sewa jangka panjang, uang jaminan penyewa jangka panjang, pembiayaan konsumen jangka panjang, utang bank jangka panjang dan bunga bank ditangguhkan adalah mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian terhadap suku bunga inkremental.

33. FAIR VALUE OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)

The carrying amounts and estimated fair values of the Company's financial instruments recorded in the statement of financial position as of March 31, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

	31 Desember 2023	
	Nilai Tercatat/ Carrying value	Nilai Wajar/ Fair value
Financial assets		
Cash and banks	18.971.425.292	18.971.425.292
Trade receivables - net	38.304.794.967	38.304.794.967
Non-trade receivables	1.128.617.541	1.128.617.541
Other non-current assets	9.200.348.597	9.200.348.597
Total	67.605.186.397	67.605.186.397

	31 Desember 2023	
	Nilai Tercatat/ Carrying value	Nilai Wajar/ Fair value
Financial liabilities		
Trade payables	10.842.155.080	10.842.155.080
Non-trade payables	8.461.144.126	8.461.144.126
Accrued expenses	11.966.749.890	11.966.749.890
Lease liabilities	461.428.265	461.428.265
Tenant deposits	32.029.184.647	32.029.184.647
Consumer financing	5.447.045.800	5.447.045.800
Bank loans	402.562.705.215	402.562.705.215
Deferred bank interest	232.284.015.631	232.284.015.631
Total	704.054.428.654	704.054.428.654

The followings are the methods and assumptions used to determine the fair value of each groups and instrument of the Company:

- Cash and banks, trade receivables - net, non-trade receivables, other non-current assets, trade payables, non-trade payables, accrued expenses, short-term bank loans, short-term tenant deposits, short-term consumer financing and short-term lease liabilities, short term approach their carrying amount due it is short-term in nature.
- The carrying amount of long-term debt in the form of long-term lease liabilities, long-term tenant deposits, long-term consumer financing, long-term bank loans and deferred bank interest is close to its fair value because the floating interest rates of these financial instruments are subject to adjustments to incremental interest rates.

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Saldo aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	31 Maret 2024	
	IDR	USD
Kas dan bank	39.762.177	2.508

35. PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024
Saldo awal	389.279.804.124
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja (Catatan 20)	-
Saldo akhir	389.279.804.124

36. SALDO LABA DICADANGKAN

Undang-undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Maret 1995 dan telah diubah dengan Undang-undang No. 40/2007 yang diterbitkan pada bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba neto sejumlah minimal 20% dari jumlah modal Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan penyisihan tersebut.

Berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 250 tanggal 28 Juni 2022, para pemegang saham menyetujui penyisihan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar Rp5.000.000.000.

Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya masih dibawah 20% dari total modal ditempatkan dan disetor penuh.

37. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

	31 Maret 2024
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	17.106.998.370
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	25.091.772.652
Laba per saham dasar	0,68

34. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES IN FOREIGN CURRENCY

The balance of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies is as follows:

	31 Desember 2023		
	IDR	USD	
Cash and banks	39.206.243	2.543	Cash and banks

35. OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET

This account consists of:

	31 Maret 2023	
Saldo awal	389.295.750.851	Beginning balance
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasca kerja (Catatan 20)	-	Remeasurement of post-employment benefits liability (Note 20)
Saldo akhir	389.295.750.851	Ending balance

36. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

Republic of Indonesia Limited Liability Law No. 1/1995 issued in March 1995 and amended by Laws No. 40/2007 issued in August 2007, requires the formation of a general reserve of net profit of at least 20% of the total issued and fully paid capital of the Company. The law does not regulate the time period for the establishment of the reserve.

Based on the Deed of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 250 dated June 28, 2022, the shareholders approved the appropriation of general reserve amounting to Rp5,000,000,000.

The balance of the general reserve are less than 20% of the issued and fully paid share capital.

37. BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share is calculated by dividing net income attributable to the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	31 Maret 2023	
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	3.781.523.494	Net profit attributable to the Company
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	25.091.713.397	Weighted average number of outstanding ordinary shares
Laba per saham dasar	0,15	Basic earnings per share

37. LABA PER SAHAM DASAR (lanjutan)

Pada tanggal 18 Juli 2022, Perusahaan merubah nilai nominal saham dari Rp1.000.000 (angka penuh) menjadi Rp10 (angka penuh), yang mengakibatkan jumlah saham beredar meningkat. Untuk tujuan perhitungan laba per saham, jumlah saham yang beredar dihitung menggunakan jumlah saham yang baru.

Perusahaan tidak memiliki efek yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023.

38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko kredit, risiko likuiditas, risiko tingkat suku bunga dan pengelolaan modal. Tujuan manajemen risiko Perusahaan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan mereka.

Direksi menelaah dan menyetujui semua kebijakan untuk mengelola setiap risiko, termasuk juga risiko ekonomi dan risiko usaha Perusahaan, yang dirangkum di bawah ini dan juga memantau risiko harga pasar yang timbul dari semua instrumen keuangan.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana 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 hubungan usaha 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.

Eksposur yang terkait dengan piutang, Perusahaan menerapkan manajemen kredit dengan prinsip kehati-hatian di mana mencakup prosedur verifikasi kredit, pertimbangan atas kredibilitas konsumen dan penetapan jaminan kredit dalam bentuk sertifikat kepemilikan tanah/rumah.

37. BASIC EARNINGS PER SHARE (continued)

On July 18, 2022, the Company change the par value of the shares from Rp1,000,000 (full amount) to Rp10 (full amount), which resulted to increase in number of outstanding shares. For the purposes of calculating the earning per share, the outstanding shares were calculated based on new shares numbers.

The Company has no dilutive effects as of March 31, 2024 and December 31, 2023.

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The main risks arising from the Company's financial instruments are credit risk, liquidity risk, interest rate risk and capital management. The aim of the Company's risk management is to effectively control these risks and minimize the adverse effects that can occur on their financial performance.

The Board of Directors reviews and approves all policies to manage each risk, including economic risks and the Company's business risks, which are summarized below and also monitors market price risks arising from all financial instruments.

Credit Risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument or customer contract will fail to meet its obligations and cause the other party to incur a financial loss. The Company's objective is to seek sustainable revenue growth and minimize losses due to increased credit risk exposure.

The Company conducts business relationships with third parties who have a good reputation and credibility. It is the Company's policy that all customers who wish to transact on credit must go through a credit verification procedure. In addition, the balance of receivables is monitored continuously with the aim that the Company's exposure to bad debts is not significant.

Exposures related to receivables, the Company applies prudent credit management which includes credit verification procedures, consideration of consumer credibility and determination of credit guarantees in the form of land/house ownership certificates.

38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Manajemen juga senantiasa memantau kolektibilitas penagihan dan mengupayakan secara maksimum pencapaian *zero bad debt*. Selain dari itu dalam transaksi penjualan real estat, manajemen juga melakukan kerjasama dengan pihak bank dalam bentuk penyediaan fasilitas KPR sehingga dapat meminimumkan risiko kredit.

Aset keuangan Perusahaan yang memiliki potensi konsentrasi secara signifikan risiko kredit pada dasarnya terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, dan piutang non-usaha. Perusahaan memiliki kebijakan kredit dan prosedur untuk memastikan berlangsungnya evaluasi kredit dan pemantauan akun secara aktif.

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

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>	
Kas dan bank	12.298.726.208	18.971.425.292	Cash and banks
Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	4.374.657.682	4.370.221.762	Restricted banks and time deposits
Piutang usaha - neto	45.714.009.004	38.304.794.967	Trade receivables - net
Piutang non-usaha	1.121.050.629	1.128.617.541	Non-trade receivables
Jumlah	<u>63.508.443.523</u>	<u>62.775.059.562</u>	Total

Analisis umur aset keuangan yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan yang lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan tetapi tidak mengalami penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>		<u>Telah jatuh tempo/Overdue</u>			<u>Cadangan kerugian kredit ekspektasian/ Allowance for expected credit losses</u>
	<u>Jumlah/ Total</u>	<u>Lancar/ Current</u>	<u>Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months</u>	<u>3 bulan - 6 bulan/ 3 months - 6 months</u>	<u>6 bulan - lebih dari 1 tahun/ 6 months - more than 1 year</u>	
Kas dan bank/ Cash and banks	12.298.726.208	12.298.726.208	-	-	-	-
Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya/ Restricted banks and time deposits	4.374.657.682	4.374.657.682	-	-	-	-
Piutang usaha - neto/ Trade receivables - net	45.714.009.004	5.107.820.485	31.228.580.131	1.963.918.199	15.439.786.429	(8.026.096.241)
Piutang non-usaha/ Non-trade receivables	1.121.050.629	1.121.050.629	-	-	-	-
Jumlah/ Total	<u>63.508.443.523</u>	<u>22.902.255.004</u>	<u>31.228.580.131</u>	<u>1.963.918.199</u>	<u>15.439.786.429</u>	<u>(8.026.096.241)</u>

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Credit Risk (continued)

Management also constantly monitors collectability of collections and strives to achieve maximum zero bad debt. Apart from that, in real estate sales transactions, management also cooperates with banks in the form of providing mortgage facilities so as to minimize credit risk.

The Company's financial assets that have a significant concentration of credit risk basically consist of cash and banks, trade receivables, and non-trade receivables. The Company has a credit policy and procedures to ensure ongoing credit evaluation and active account monitoring.

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

The aging analysis of financial assets that are not past due or not impaired and past due at the end of the reporting period but are not impaired are as follows:

38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

	31 Desember 2023					
	Jumlah/ Total	Lancar/ Current	Telah jatuh tempo/Overdue			Cadangan kerugian kredit ekspektasian/ Allowance for expected credit losses
			Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 6 bulan/ 3 months - 6 months	6 bulan - lebih dari 1 tahun/ 6 months - more than 1 year	
Kas dan bank/ Cash and banks	18.971.425.292	18.971.425.292	-	-	-	-
Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya/ Restricted banks and time deposits	4.370.221.762	4.370.221.762	-	-	-	-
Piutang usaha - neto/ Trade receivables - net	38.304.794.967	21.730.430.797	9.074.197.522	1.524.913.977	12.967.240.405	(6.991.987.734)
Piutang non-usaha/ Non-trade receivables	1.128.617.541	1.128.617.541	-	-	-	-
Jumlah/ Total	62.775.059.562	46.200.695.392	9.074.197.522	1.524.913.977	12.967.240.405	(6.991.987.734)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana 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.

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan non-derivatif dan instrumen keuangan derivatif yang diperlukan dalam pemahaman jatuh tempo kebutuhan arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto.

	31 Maret 2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang usaha	8.870.505.691	-	8.870.505.691	Trade payables
Utang non-usaha	1.108.648.921	4.416.666.662	5.525.315.583	Non-trade payables
Beban akrual	11.232.228.249	-	11.232.228.249	Accrued expenses
Liabilitas sewa	312.374.986	-	312.374.986	Lease liabilities
Uang jaminan penyewa	11.013.584.273	22.712.472.781	33.726.057.054	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	4.015.156.400	767.902.000	4.783.058.400	Consumer financing
Utang bank	31.742.227.080	363.682.542.989	395.424.770.069	Bank loans
Bunga yang ditangguhkan	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest
Jumlah	68.294.725.600	623.863.600.063	692.158.325.663	Total

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Credit Risk (continued)

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will undergo difficulty in obtaining funds to meet its commitments on financial liabilities that mature in a short time. The Company is exposed to liquidity risk which arises mainly from mismatches in maturity between financial assets and liabilities. The Company monitors its liquidity needs by monitoring the payment schedule for financial liabilities and cash outflows related to day-to-day operations, to ensure the availability of sufficient funding through credit facilities, both binding and non-binding.

The table below shows the maturity analysis of the Company's financial liabilities in the time frame that shows the contractual maturities for all non-derivative financial liabilities and derivative financial instruments that are needed in understanding the maturity of cash flows needs. The amounts disclosed in the table are contractual cash flows that are not discounted.

38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

Liquidity Risk (continued)

	31 Desember 2023			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Utang usaha	10.842.155.080	-	10.842.155.080	Trade payables
Utang non-usaha	3.794.477.464	4.666.666.662	8.461.144.126	Non-trade payables
Beban akrual	11.966.749.890	-	11.966.749.890	Accrued expenses
Liabilitas sewa	461.428.265	-	461.428.265	Lease liabilities
Pembiayaan konsumen	10.344.369.879	21.684.814.768	32.029.184.647	Consumer financing
Uang jaminan penyewa	3.964.051.600	1.482.994.200	5.447.045.800	Tenant deposits
Utang bank	29.484.857.091	373.077.848.124	402.562.705.215	Bank loans
Bunga yang ditangguhkan	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest
Jumlah	70.858.089.269	633.196.339.385	704.054.428.654	Total

Risiko Tingkat Suku Bunga

Interest Rate Risk

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan kas di bank, surat utang dan Utang bank.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. The Company's exposure to interest rate risk is primarily related to cash in banks, notes and bank loan.

Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar.

To minimize interest rate risk, the Company manages interest expenses at a fixed rate by evaluating the trend of market interest rates.

Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Management also reviews various interest rates offered by creditors to obtain favorable interest rates before making a decision to enter into a debt agreement.

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko suku bunga:

The following table is the carrying amount based on the maturity of the Company's financial assets and liabilities related to interest rate risk:

	31 Maret 2024			
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year	Jumlah/ Total	
Kas dan bank	12.298.726.208	-	12.298.726.208	Cash and banks
Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	4.374.657.682	-	4.374.657.682	Restricted banks and time deposits
Utang non-usaha	1.108.648.921	4.416.666.662	5.525.315.583	Non-trade payables
Liabilitas sewa	312.374.986	-	312.374.986	Lease liabilities
Uang jaminan penyewa	11.013.584.273	22.712.472.781	33.726.057.054	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	4.015.156.400	767.902.000	4.783.058.400	Consumer financing
Utang bank	31.742.227.080	363.682.542.989	395.424.770.069	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest
Jumlah	64.865.375.550	623.863.600.063	688.728.975.613	Total

38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

	31 Desember 2023		Jumlah/ Total	
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year		
Kas dan bank	18.971.425.292	-	18.971.425.292	Cash and banks
Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	4.370.221.762	-	4.370.221.762	Restricted banks and deposits
Utang non-usaha	3.794.477.464	4.666.666.662	8.461.144.126	Non-trade payables
Liabilitas sewa	461.428.265	-	461.428.265	Lease liabilities
Uang jaminan penyewa	10.344.369.879	21.684.814.768	32.029.184.647	Tenant deposits
Pembiayaan konsumen	3.964.051.600	1.482.994.200	5.447.045.800	Consumer financing
Utang bank	29.484.857.091	373.077.848.124	402.562.705.215	Bank loans
Bunga bank ditangguhkan	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest
Jumlah	71.390.831.353	633.196.339.385	704.587.170.738	Total

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama periode yang berakhir pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023. Perusahaan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

Perusahaan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

39. INFORMASI ARUS KAS

Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024	31 Maret 2023	
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari uang muka	8.474.575.212	-	Additional of fixed assets through advances reclassification
Penambahan aset tetap melalui kapitalisasi biaya pinjaman	1.447.663.683	-	Additional of fixed assets through capitalization of borrowing cost
Penambahan aset hak guna melalui liabilitas sewa	-	-	Additional of right of use assets through lease liabilities
Jumlah	9.922.238.895	-	Total

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Interest Rate Risk (continued)

	31 Desember 2023		Jumlah/ Total	
	Kurang dari 1 (satu) tahun/ Less than 1 (one) year	Lebih dari 1 (satu) tahun/ More than 1 (one) year		
Cash and bank	18.971.425.292	-	18.971.425.292	Cash and banks
Restricted banks and deposits	4.370.221.762	-	4.370.221.762	Restricted banks and deposits
Non-trade payables	3.794.477.464	4.666.666.662	8.461.144.126	Non-trade payables
Lease liabilities	461.428.265	-	461.428.265	Lease liabilities
Tenant deposits	10.344.369.879	21.684.814.768	32.029.184.647	Tenant deposits
Consumer financing	3.964.051.600	1.482.994.200	5.447.045.800	Consumer financing
Bank loans	29.484.857.091	373.077.848.124	402.562.705.215	Bank loans
Deferred bank interest	-	232.284.015.631	232.284.015.631	Deferred bank interest
Total	71.390.831.353	633.196.339.385	704.587.170.738	Total

Capital Management

The main purpose of the Company's capital management is to ensure the maintenance of a healthy capital ratio to support the business and maximize shareholder returns.

The Company manages the capital structure and makes adjustments, if necessary, based on changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Company can adjust dividend payments to shareholders, issue new shares or seek funding through loans. There were no changes in objectives, policies or processes during the years ended March 31, 2024 and December 31, 2023. The Company oversees capital using the debt to equity ratio, which is the value of debt divided by the amount of equity.

The Company oversees capital using the debt to equity ratio, which is the value of debt divided by the amount of equity.

39. CASH FLOWS INFORMATION

Non-cash activities

Supplementary information the statement of cash flows relating to non-cash activities are as follows:

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN INTERIM
TANGGAL 31 MARET 2024
DAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 MARET 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
AS OF MARCH 31, 2024
AND FOR THE PERIOD ENDED
MARCH 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. INFORMASI ARUS KAS (lanjutan)

Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>1 Januari/ January 1, 2024</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flows</u>
Utang non-usaha pihak berelasi	2.729.894.125	(2.729.894.125)
Liabilitas sewa	461.428.266	(149.053.279)
Pembiayaan konsumen	5.447.045.800	(663.987.400)
Utang bank	<u>402.562.705.216</u>	<u>(7.137.935.147)</u>
Jumlah	<u>411.201.073.408</u>	<u>(10.680.869.951)</u>

	<u>1 Januari/ January 1, 2023</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flows</u>
Utang non-usaha pihak berelasi	14.260.913.614	(11.531.019.489)
Liabilitas sewa	1.056.364.595	(690.697.202)
Pembiayaan konsumen	21.925.417.470	(16.478.371.670)
Utang bank	422.236.948.538	(19.674.243.322)
Hasil neto sehubungan dengan Penawaran umum Perdana	-	267.369.630.167
Jumlah	<u>459.479.644.218</u>	<u>(48.374.331.683)</u>

39. CASH FLOWS INFORMATION (continued)

Reconciliation of liabilities arising from financing activities

Changes in liabilities arising from financing activities in the statement of cash flows are as follows:

	<u>1 Januari/ January 1, 2024</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flows</u>	<u>Transaksi non kas/ Non-cash transaction</u>	<u>31 Maret/ March 31, 2024</u>	
			-	-	Non-trade payables
			-	312.374.987	related party
			-	4.783.058.400	Lease liabilities
			-	395.424.770.069	Consumer financing
			-	-	Bank loans
Jumlah	<u>411.201.073.408</u>	<u>(10.680.869.951)</u>	<u>-</u>	<u>400.520.203.457</u>	Total

	<u>1 Januari/ January 1, 2023</u>	<u>Arus Kas/ Cash Flows</u>	<u>Transaksi non kas/ Non-cash transaction</u>	<u>31 Maret/ March 31 2023</u>	
			-	2.729.894.125	Non-trade payables
			95.760.873	461.428.266	related party
			-	5.447.045.800	Lease liabilities
			-	402.562.705.216	Consumer financing
			-	-	Bank loans
			-	267.369.630.167	Net proceeds in relation to Initial Public Offering
Jumlah	<u>459.479.644.218</u>	<u>(48.374.331.683)</u>	<u>95.760.873</u>	<u>411.201.073.408</u>	Total

40. PERKARA HUKUM

Pada tanggal 15 Desember 2023, Roy Mansyah (Penggugat) menggugat Perusahaan (Tergugat I), Pemerintah Kota Balikpapan (Turut Tergugat I), Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II). Ke Pengadilan Negeri Balikpapan atas sebidang tanah seluas 1.015m2 yang terletak di RT 25 Kelurahan Damai Balikpapan Selatan. Nilai gugatan oleh Penggugat meliputi kerugian materil dan kerugian immateril. Manajemen meyakini bahwa gugatan tersebut tidak memiliki dasar yang kuat dan provisi atas liabilitas kontinjensi tidak diperlukan. Sampai dengan tanggal laporan keuangan interim ini diterbitkan, kasus tersebut masih dalam proses persidangan dan belum ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap mengikat.

40. LEGAL MATTERS

On December 15, 2023, Roy Mansyah (Plaintiff) sued the Company (Defendant I), the Balikpapan City Government (Co-Defendant I), the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/ National Land Agency (Co-Defendant II). To the Balikpapan District Court for a plot of land measuring 1,015m2 located in RT 25, Damai Village, South Balikpapan. The value of the claim by the Plaintiff includes material losses and immaterial losses. Management believes that the lawsuit does not have a strong basis and and provision for the contingent liabilities is not necessary needed. As of the date of the issuance of the financial statement, the case is still in the trial process and there has been no decision that has binding legal force.