

**PT TRINITI DINAMIK Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Beserta Laporan Auditor Independen
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024**

***PT TRINITI DINAMIK Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES***

***Consolidated Financial Statements
With Independent Auditors' Report
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024***

Daftar Isi**Table of Contents**

	<u>Halaman/ Page</u>	
Surat pernyataan direksi		<i>Board of directors' statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent auditors' report</i>
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated statements of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3	<i>Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	4	<i>Consolidated statements of changes in equity</i>
Laporan arus kas konsolidasian	5	<i>Consolidated statements of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	6 - 62	<i>Notes to the consolidated financial statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PT TRINITI DINAMIK TBK
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Yohanes Eddy Christianto
Alamat Kantor : The Smith – Alam Sutera
Jl. Jalur Sutera Kav, 7A
Alam Sutera, Kunciran Pinang
Kota Tangerang, Banten 15144
Alamat Domisili : Apartement Puri Garden Unit 2717, RT.
001/RW.002, Kembangan Selatan,
Kembangan, Jakarta Barat
Jabatan : Direktur Utama

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS OF
PT TRINITI DINAMIK TBK
For The Years Ended
December 31, 2025 and 2024**

The undersigned:

1. Name : Yohanes Eddy Christianto
Office Address : The Smith – Alam Sutera
Jl. Jalur Sutera Kav, 7A
Alam Sutera, Kunciran Pinang
Kota Tangerang, Banten 15144
Domicile Address : Apartement Puri Garden Unit 2717,
RT001/RW.002, Kembangan Selatan,
Kembangan, Jakarta Barat
Title : President Director

declare that:

1. Responsible for the preparation and presentation of PT Triniti Dinamik Tbk and Subsidiaries' financial statements;
2. PT Triniti Dinamik Tbk and Subsidiaries' financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in PT Triniti Dinamik Tbk and Subsidiaries' financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;
b. PT Triniti Dinamik Tbk and Subsidiaries' financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact;
4. Responsible for PT Triniti Dinamik Tbk and Subsidiaries' internal control system.

Thus this statement is made truthfully.

Kantor Pusat

APL Tower Lt. 10, Unit T9
Jl. Letjen. S. Parman,
Grogol, Jakarta Barat 11470

Alamat Korespondensi

PT Triniti Dinamik Tbk - The Smith
Jl. Jalur Sutera Kav. 7A Alam Sutera,
Kunciran, Pinang, Kota Tangerang, Banten 15144

T: (021) 3970 5988

E: corsec.true@trinitiland.com

W: www.trinitidinamik.com

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Director*



Yohanes Eddy Christianto

Direktur utama / President Director

Tangerang, 8 September 2026 / *Tangerang, September 8, 2026*

Kantor Pusat

APL Tower Lt. 10, Unit T9
Jl. Letjen. S. Parman,
Grogol, Jakarta Barat 11470

Alamat Korespondensi

PT Trinita Dinamik Tbk - The Smith
Jl. Jalur Sutera Kav. 7A Alam Sutera,
Kunciran, Pinang, Kota Tangerang, Banten 15144

T: (021) 3970 5988

E: corsec.true@trinitiland.com

W: www.trinitidinamik.com



Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Laporan No. 00119/2.1524/AU.1/03/1728-1/1/IX/2026

Report No. 00119/2.1524/AU.1/03/1728-1/1/IX/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
PT Trinita Dinamik Tbk dan Entitas Anaknya

The Shareholders, Boards of Commissioners
and Directors
PT Trinita Dinamik Tbk and Its Subsidiaries

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Trinita Dinamik Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Trinita Dinamik Tbk and its Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policies information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Pengakuan pendapatan dari pengembangan properti

Lihat Catatan 2k (Informasi Kebijakan Akuntansi Material atas pengakuan pendapatan dan beban) dan Catatan 24 (Penjualan) pada laporan keuangan konsolidasian.

Pendapatan Grup terutama atas penjualan apartemen sebesar Rp60.761.706.626. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan prosedur terkaitnya menjadi signifikan bagi audit kami dan pengukuran pendapatan Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

- Kami memperoleh pemahaman tentang proses pengakuan pendapatan Perusahaan.
- Mengevaluasi desain dan implementasi Perusahaan atas pengendalian dan proses yang relevan terhadap pengakuan pendapatan dari penjualan properti dan menilai dasar untuk mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan;
- Membaca perjanjian penjualan properti untuk mendapatkan pemahaman tentang persyaratan khusus;
- Berdasarkan uji petik, kami memeriksa transaksi penjualan dan menilai apakah kriteria terpenuhi untuk mengakui pendapatan.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Recognition of revenue of development properties

Refer to Note 2k (Material Accounting Policies Information on revenue and expense recognition) and Note 24 (Sales) to the consolidated financial statements.

The Group's revenue is primarily from the sale of apartments amounting to Rp60,761,706,626. The measurement and recognition of revenue and related procedures policy are significant to our audit and revenue measurement of the Group requires significant judgments and estimates from the management mostly in determining revenue recognition.

How our audit addressed the Key Audit Matter:

- *Obtained an understanding of the Company revenue recognition process.*
- *Evaluated the Company's design and implementation of relevant key controls and processes over revenue recognition sales of properties and assessed the basis identified the performance obligations;*
- *Read the contract sales of properties to obtain an understanding of the specific terms;*
- *On a sampling basis, we examined sales transactions and assessed whether the criteria are met to recognize revenue over time.*



Hal Lain

Seperti yang diungkapkan pada Catatan 35 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup telah menyajikan kembali laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sehubungan dengan penyesuaian pada akun-akun laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, ketika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistenan material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Other Matter

As disclosed in Note 35 to the accompanying consolidated financial statements, the Group has restated its statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, and statement of cash flows for the years ended December 31, 2024, December 31, 2023, and for the years then ended, in connection with adjustments to accounts within the statement of financial position and the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Annual Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information, and accordingly, we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.



Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standard on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.



Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*



- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Jonnardi, Jamaludin, Sukimto & Rekan



Wisnu Adi Nugroho

Registrasi Akuntan Publik / Public Accountant Registration
No. AP.1728



00119

Jakarta

8 September 2026 / September 8, 2026

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024*)/ December 31, 2024*)	1 Januari 2024*)/ January 1, 2024*)	
ASET					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	7.838.026.011	6.065.878.200	5.138.046.636	Cash and cash equivalent
Piutang usaha - pihak ketiga	5	28.393.269.736	30.116.912.908	33.607.973.618	Accounts receivable - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2e,6	76.649.166.017	78.512.159.359	76.420.301.553	Other receivables - third parties
Persediaan aset real estat	2f,7	414.056.291.934	475.075.508.674	516.154.235.724	Real estate asset inventory
Uang muka	2g,8	3.952.285.175	13.104.541.209	10.608.073.501	Advances
Biaya dibayar dimuka	2g,8	349.435.395	342.868.736	696.066.545	Prepaid expense
Pajak dibayar dimuka	2l,14a	10.990.042.589	13.686.209.936	15.572.754.229	Prepaid taxes
Total Aset Lancar		542.228.516.857	616.904.079.022	658.197.451.806	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Uang muka proyek	10,29	97.174.758.290	111.306.112.795	79.042.789.761	Advances project
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	9	15.165.501.062	17.618.414.862	17.784.729.467	Restricted cash in bank
Aset tetap	2h,11	27.282.615.740	24.313.138.163	25.363.995.047	Fixed assets
Aset lain-lain	12	-	22.119.086	18.499.086	Other assets
Total Aset Tidak Lancar		139.622.875.092	153.259.784.906	122.210.013.361	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		681.851.391.949	770.163.863.928	780.407.465.167	TOTAL ASSETS

*) Disajikan Kembali (Catatan 35)

*) As Restated (Note 35)

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

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

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024*)/ December 31, 2024*)	1 Januari 2024*)/ January 1, 2024*)	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	13	16.055.699.406	62.648.398.568	67.174.022.468	Accounts payable - third parties
Biaya yang masih harus dibayar		239.345.753	-	-	Accrual expenses
Utang pajak	2l,14b	7.146.231.722	6.462.367.128	2.678.245.803	Taxes payable
Uang muka penjualan	15	90.379.656.632	140.071.941.105	86.625.394.267	Advance from customer
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun					Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank	17	65.841.868.638	70.941.868.638	63.884.594.585	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	16	143.018.521	171.074.402	2.225.268	Consumer financing liabilities
Total Liabilitas Jangka Pendek		179.805.820.672	280.295.649.841	220.364.482.391	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun					Long-term liabilities - net of current maturities:
Utang bank	17	223.418.432.500	226.149.536.000	238.669.700.000	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	16	140.099.192	267.340.111	-	Consumer financing liabilities
Utang lain-lain - pihak berelasi	18,29	49.958.018.442	-	-	Other payable - related parties
Liabilitas Imbalan pascakerja	19	3.719.319.965	3.751.297.841	4.003.201.933	Post employment benefits liability
Total Liabilitas Jangka Panjang		277.235.870.099	230.168.173.952	242.672.901.933	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		457.041.690.771	510.463.823.793	463.037.384.324	Total Liabilities
EKUITAS					EQUITY
Modal saham - nilai nominal 25 per saham					Share capital - par value of Rp25 per shares
Modal dasar - 24.223.520.000 saham					Authorized - 24,223,520,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh 7.571.107.860 saham tanggal 31 Desember 2025 dan 7.571.107.860 saham tanggal 31 Desember 2024	20	189.277.696.500	189.277.696.500	189.272.303.925	Issued and paid - 7,571,107,860 shares in December 31, 2025 and 7,571,107,860 shares in December 31, 2024 and
Tambahan modal disetor	21	109.901.348.625	109.901.348.625	109.874.385.750	Additional paid-in capital
Penghasilan komprehensif lain		1.311.889.854	889.470.642	(70.286.755)	Other comprehensive income
Saldo laba					Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya		-	-	-	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		(76.500.513.422)	(41.282.627.648)	54.479.359.131	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		223.990.421.557	258.785.888.119	316.087.831.360	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	23	819.279.621	914.152.016	1.282.249.483	Non-controlling interests
Total Ekuitas		224.809.701.178	259.700.040.135	317.370.080.843	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		681.851.391.949	770.163.863.928	780.407.465.167	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Disajikan Kembali (Catatan 35)

*) As Restated (Note 35)

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

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

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024 *)	
PENJUALAN	2k,24	91.502.525.432	87.150.570.699	SALES
BEBAN POKOK PENJUALAN	2k,25	(73.875.734.860)	(62.127.244.471)	COST OF SALES
LABA KOTOR		17.626.790.572	25.023.326.228	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	2k,26	(6.746.190.394)	(18.577.264.425)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	2k,26	(48.536.014.298)	(64.224.385.115)	General and Administrative
Penghasilan bunga dan jasa giro	2k,28	524.069.625	345.272.351	Interest income and checking services
Penghasilan insentif	2k,28	88.859.475	165.432.991	Incentive income
Beban provisi dan administrasi bank	2k,28	(172.587.009)	(179.469.807)	Bank provision and administration expenses
Beban pajak final	2l,27	(1.520.133.665)	(1.463.475.376)	Final tax expense
Penghasilan lain-lain - neto	2k,28	3.422.447.525	307.404.527	Other income - net
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(35.312.758.169)	(58.603.158.626)	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	14c	-	(58.994.929)	INCOME TAX EXPENSES
RUGI NETO TAHUN BERJALAN		(35.312.758.169)	(58.662.153.555)	NET LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item not to be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	19	422.419.212	959.757.397	Remeasurement of defined benefit program
RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(34.890.338.957)	(57.702.396.158)	COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Rugi Neto yang Dapat Diatribusikan Kepada:				Net loss Attributable to:
Pemilik entitas induk		(35.217.885.774)	(58.294.056.088)	Parent entity owner
Kepentingan nonpengendali		(94.872.395)	(368.097.467)	Non-controlling interests
Total		(35.312.758.169)	(58.662.153.555)	Total
Rugi Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada:				Comprehensive Loss Attributable To:
Pemilik entitas induk		(34.795.466.562)	(57.334.298.691)	Parent entity owner
Kepentingan nonpengendali		(94.872.395)	(368.097.467)	Non-controlling interests
Total		(34.890.338.957)	(57.702.396.158)	Total
RUGI PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	2m,22	(4,65)	(7,70)	BASIC LOSS PER SHARE ATTRIBUTED TO THE OWNER PARENT ENTITY

*) Disajikan Kembali (Catatan 35)

*) As Restated (Note 35)

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

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

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent Entity									
	Modal Saham/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor Additional Paid-in Capital	Saham Diperoleh Kembali/ Treasury Stock	Penghasilan (Kerugian) Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income (Loss)	Saldo Laba / Retained Earnings		Kepentingan Nonpengendali/ Non-Controlling Interests	Total Ekuitas/ Total Equity		
					Telah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo 1 Januari 2024	189.272.303.925	109.874.385.750	-	(70.286.755)	-	17.011.428.440	316.087.831.360	1.282.249.483	317.370.080.843	Balance as of January 1, 2024
Penambahan modal dari pelaksanaan waran seri I	5.392.575	26.962.875	-	-	-	-	32.355.450	-	32.355.450	Addition in share capital from exercise of series I warrant
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	959.757.397	-	(58.294.056.088)	(57.334.298.691)	(368.097.467)	(57.702.396.158)	Comprehensive loss for the year
Saldo 31 Desember 2024	189.277.696.500	109.901.348.625	-	889.470.642	-	(41.282.627.648)	258.785.888.119	914.152.016	259.700.040.135	Balance as of December 31, 2024
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	422.419.212	-	(35.217.885.774)	(34.795.466.562)	(94.872.395)	(34.890.338.957)	Comprehensive loss for the year
Saldo 31 Desember 2025	189.277.696.500	109.901.348.625	-	1.311.889.854	-	(76.500.513.422)	223.990.421.557	819.279.621	224.809.701.178	Balance as of December 31, 2025

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

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

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	59.528.231.986	144.084.558.244	Receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(69.232.620.541)	(85.920.819.998)	Payments to suppliers and other operating expenses
Pembayaran kepada karyawan	(15.538.501.896)	(12.351.918.849)	Payments to employee
Kas yang dihasilkan dari (digunakan untuk) operasi	(25.242.890.451)	45.811.819.397	Cash generated from (used in) operations
Penerimaan pendapatan bunga	524.069.625	345.272.351	Receipt of interest income
Pembayaran pajak penghasilan	(1.520.133.665)	(1.584.239.134)	Income tax expenses
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(22.692.529.155)	(38.080.277.577)	Payment of interest and finance charges
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(48.931.483.646)	6.492.575.037	Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan bank yang dibatasi penggunaannya	2.452.913.800	166.314.605	Disbursement of restricted cash in bank
Penerimaan dari penjualan aset tetap	7.023.744.200	-	Sale of fixed assets
Perolehan aset tetap	(744.644.685)	(287.582.253)	Purchases of fixed assets
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	8.732.013.315	(121.267.648)	Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan penambahan modal dari pelaksanaan waran	-	32.355.450	Receipt from additional of Share capital from exercise of warrant
Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi	49.958.018.442	-	Receipt from related parties
Pembayaran pembiayaan konsumen	(155.296.800)	(12.941.328)	Payment of consumer financing liability
Pembayaran pinjaman bank	(7.831.103.500)	(5.462.889.947)	Payment of bank loan
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	41.971.618.142	(5.443.475.825)	Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK	1.772.147.811	927.831.564	INCREASE CASH AND BANK NET
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	6.065.878.200	5.138.046.636	CASH AND BANK AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	7.838.026.011	6.065.878.200	CASH AND BANK AT END OF THE YEAR

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

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

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Trinita Dinamik Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 08 tanggal 13 Desember 2013 dari Herna Gunawan, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. AHU-02509.AH.01.01 Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No.41 tanggal 25 Juni 2024 dari Rudy Siswanto, S.H., mengenai perubahan susunan kepengurusan Perusahaan dan Komisaris. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0145279.AH.01.11 Tahun 2024 tanggal 17 Juli 2024.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor beralamat di APL Tower Lantai 10 Unit T9, Jalan Letjen S. Parman Kavling 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan berusaha dalam bidang real estat.

PT Agung Perkasa Investindo adalah entitas induk dan Heriyanto adalah pemegang saham pengendali dari Perusahaan.

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL

a. Establishment The Company's

PT Trinita Dinamik Tbk (the "Company") was established based on Deed No. 08 dated December 13, 2013 by Herna Gunawan, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-02509.AH.01.01 Year 2014 dated January 17, 2014.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Deed No. 41 dated June 25, 2024 from Rudy Siswanto, S.H., regarding changes in the management structure of the Company and Commissioners. The amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-0145279. AH.01.11 Year 2024 date July 17, 2024.

The Company is domiciled in Jakarta with its address at APL Tower 10th Floor Unit T9, Jalan Letjen S. Parman Kavling 28, Tanjung Duren Selatan Village, Grogol Petamburan District, West Jakarta.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of activities of the Company are in the real estate sector.

PT Agung Perkasa Investindo is the parent entity and Heriyanto is the controlling shareholder of the Company.

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 31 Mei 2021, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-73/D.04/2021 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.513.970.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp25 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp100 per saham dan 1.513.970.000 Waran Seri I dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham yang menyertai saham biasa atas nama. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 tahun yang berlaku mulai tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan 7 Juni 2024.

Pada tanggal 10 Juni 2021 saham dan Waran Seri I tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris Independen

Heriyanto
Kevin Jong
Erman Suparno

Direksi

Direktur Utama
Direktur
Direktur

Yohanes Eddy Christianto
Septian Starlin
Chandra

Komite Audit

Ketua
Anggota
Anggota

Erman Suparno
Danny Sutradewa
Richard Yovann

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan Entitas Anaknya (selanjutnya secara bersama-sama dengan Perusahaan disebut “Grup”) pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebanyak 107 dan 101 karyawan (tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

b. Public Offering of Shares

On May 31, 2021, the Company obtained an effective statement from the Financial Services Authority (OJK) through Letter Number S-73/D.04/2021 to conduct an Initial Public Offering of 1,513,970,000 ordinary shares with a nominal value of Rp25 per share with offering price of Rp100 per share and 1,513,970,000 Series I Warrants with an exercise price of Rp125 per share accompanying the registered ordinary shares. The Series I Warrants issued have an exercise period of 3 years which is valid from December 10, 2021 to June 7, 2024.

On June 10, 2021 shares and Warrants The Series I has been listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Board of Commissioners, Directors and Employees

Board of Commissioners

President Commissioners
Commissioners
Independent Commissioner

Board of Directors

President Director
Director
Director

Audit Committee

Chairman
Member
Member

The number of permanent employees of the Company and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as the “Group”) as of December 31, 2025 and 2024 were 107 and 101 employees, respectively (unaudited).

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak

Perusahaan memiliki entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak / Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Business Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Trinito Dinamik Santoz	Jakarta	Pembangunan, Pedagangan, Jasa	2017	85%	85%	107.464.391.386	106.605.695.057
PT Sukses Bangun Sinergi	Jakarta	Real Estate	2019	99%	99%	15.098.709.100	11.406.161.975

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 8 September 2026.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal yang mencakup Peraturan VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Laporan keuangan konsolidasian disusun atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (Continued)

d. Its Subsidiaries

The company has the following subsidiaries:

Entitas Anak / Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Business Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Trinito Dinamik Santoz	Jakarta	Pembangunan, Pedagangan, Jasa	2017	85%	85%	107.464.391.386	106.605.695.057
PT Sukses Bangun Sinergi	Jakarta	Real Estate	2019	99%	99%	15.098.709.100	11.406.161.975

e. Completion of Consolidated Financial Statements

The Company's management is responsible for the preparation of these consolidated financial statements which were approved by the Board of Directors for publication on September 8, 2026.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The financial statements have been prepared and presented in accordance with Financial Accounting Standards ("SAK"), which include Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and Capital Market regulatory regulations which include Regulation VIII.G.7 concerning Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies issued by the Financial Services Authority.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Grup menerapkan PSAK No. 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian". Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan entitas dan entitas yang dikendalikan oleh entitas (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Saldo dan transaksi, termasuk keuntungan/kerugian yang belum direalisasi, atas transaksi antar entitas terkonsolidasi dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha entitas dan entitas anak sebagai satu kesatuan usaha. Apabila diperlukan, laporan keuangan entitas anak disesuaikan agar sesuai dengan kebijakan akuntansi entitas dan entitas anak. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih dan ekuitas entitas anak dinyatakan sebesar proporsi pemegang saham minoritas atas laba (rugi) bersih dan ekuitas entitas anak tersebut.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Pilihan pengukuran dibuat pada saat akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, nilai tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan nonpengendali pada pengakuan awal ditambah dengan proporsi kepentingan nonpengendali atas perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Jumlah penghasilan komprehensif diatribusikan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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

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

b. Principles of Consolidation

The Group applies PSAK No. 110, "Consolidated Financial Statements". The consolidated financial statements combine the financial statements of entities and entities controlled by the entity (its subsidiaries). Control is considered to exist if the Company has the right to regulate the financial and operating policies of an entity in order to obtain benefits from its activities.

Balances and transactions, including unrealized gains/losses, on transactions consolidated entities are eliminated to reflect the financial position and results of operations of the entity and its subsidiaries as one business entity. If necessary, the financial statements of its subsidiaries are adjusted to comply with the accounting policies of the entity and its subsidiaries. non-controlling interests in the net income (loss) and equity of its subsidiaries are stated in the proportion of minority shareholders in the net income (loss) and equity of these its subsidiaries.

Non-controlling interests in its subsidiaries are identified separately and presented in equity. Measurement choices are made on acquisition on an acquisition basis. After acquisition, the carrying amount of the non-controlling interest is the amount of the non-controlling interest at initial recognition plus the non-controlling interest's proportion of subsequent changes in equity. Total comprehensive income is attributable to the non-controlling interest even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

Perubahan kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat kepentingan pengendali dan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan bagian relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas.

c. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

Grup mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Grup jika:

- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
- (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
- (iii) merupakan personil manajemen kunci Grup atau entitas induk dari Perusahaan.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

- a. Secara langsung, atau tidak langsung melalui satu atau lebih perantara, pihak tersebut:
 - i) mengendalikan, dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian yang sama dengan Grup;
 - ii) memiliki kepemilikan di entitas yang memberikan pengaruh signifikan atas Grup; atau
 - iii) memiliki pengendalian bersama atas Grup.
- b. pihak tersebut adalah entitas asosiasi dari Grup;
- c. pihak tersebut adalah ventura bersama dimana Grup sebagai venturer;
- d. pihak tersebut adalah anggota dari personil manajemen kunci Grup;
- e. pihak tersebut adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (a) atau (d);

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

Changes in ownership of the parent entity in the its subsidiaries that do not result in a loss of control are recorded as equity transactions. the carrying amount of controlling and non-controlling interests is adjusted to reflect their relative interest in the its subsidiaries. The difference between the adjusted carrying amount of the non-controlling interests and the amount of the consideration paid or received is recognized directly in equity.

c. Transaction with Related Parties

The Group discloses transactions with related parties based on PSAK No. 224 "Related Party Disclosures."

The Group discloses transactions with related parties. A party is consider to be related to the Group if:

An individual or family member is related to the Group if:

- (i) has control or joint control over the Group;*
- (ii) has significant influence over the Group; or*
- (iii) is a member of the key management personnel of the Group or the parent entity of the Company.*

A party is considered to be related to the Group if:

- a. directly, or indirectly through one or more intermediaries, the party:*
 - i) controls, is controlled by, or is under common control within the Group;*
 - ii) has an interest in the Group that gives significant influence over the Group; or*
 - iii) has joint control over the Group;*
- b. the party is an associate of the Group;*
- c. the party is a joint venture in which the Group is a venturer;*
- d. the party is a member of the key management personnel of the Group;*
- e. the party is a close member of the family of any individual referred to in (a) or (d);*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

- f. pihak tersebut adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau dimana hak suara signifikan dimiliki oleh, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (d) atau (e); atau;
- g. pihak tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup, atau entitas yang terkait dengan Grup.

Seluruh transaksi dan saldo signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

d. Instrumen Keuangan

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

1. Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:

- diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
- diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.

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

- a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

- f. the party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which significant voting power in such entity resides with, directly or indirectly, any individual referred to in (d) or (e); or,
- g. the party is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of the Group, or of any entity that is a related party of the Group.

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

d. Financial Instrument

The Group applied PSAK No. 109 "Financial Instruments". The Company recognizes financial assets and liabilities in the statement of financial position if, and only if, the Company is a party to the contractual terms of the financial instrument.

1. Financial Assets

The Company classified the financial assets into below categories:

- measured at the amortized cost; and
- measured at fair value through other comprehensive income or through profit or loss.

The classification depends on the Group's business model and the contractual terms of the cash flows.

- a) Financial assets measured at amortized cost

The classification applied to debt instruments that are managed under the held-to-cash flow business model and have cash flows that meet the criteria "solely from payment of principal and interest".

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

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

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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

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

This classification applied to the following financial assets:

- i) A debt instrument that is managed under a business model that aims to hold financial assets in order to collect and sell contractual cash flows and where the cash flows meet the criteria of “solely from payment of principal and interest”.*

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

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

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

- c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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

Options can be based on individual investments, however, they do not apply to equity investments that are held for trading. Fair value gains or losses from revaluation of equity investments, including the foreign exchange component, are recognized in other comprehensive income. When an equity investment is derecognized, fair value gains or losses that were previously recognized in other comprehensive income are not reclassified to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the right to receive payments has been determined.

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

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

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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

Impairment of Financial Assets

The review of expected future credit losses is required for: debt instruments measured at amortized cost or at fair value through other comprehensive income, leases and trade receivables that do not give an unconditional right to receive the yield.

The Group recognizes a provision for impairment losses for expected credit losses on financial assets measured at amortized cost. Provision for impairment losses on trade receivables is measured at an amount equal to the expected lifetime credit losses. Lifetime expected credit loss is the expected credit loss that results from all possible events of default over the expected life of a financial instrument.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

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

2. Liabilitas Keuangan

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

The Group considers the financial assets to be default when the customer is unable to pay their credit obligations fully to the Group. The maximum period to consider when estimated expected credit losses is the maximum period of the contract in which the Group is exposed to credit risk.

Expected credit losses are probability-weighted estimates of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash receipts deficiency (i.e, the difference between the cash flows payable from an entity under the contract and the cash flows that the Group expects to receive). Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

2. Financial Liabilities

At initial recognition, the Group measures financial liabilities at fair value plus or less the transaction costs that are directly related to the acquisition or issuance of financial liabilities. The Group classifies all of its financial liabilities into the financial liabilities measured at amortized cost.

After initial recognition, financial liabilities in this category are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Gains or losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized, or impaired, as well as through the amortization process.

The Groups derecognizes a financial liability from its statement of financial position if, and only if, the obligation specified in the contract is released or cancelled or has expired. The difference between the carrying amount of financial liabilities that have ended or been transferred to another party and the consideration paid, including non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognized in profit or loss.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas mencakup kas, bank dan simpanan yang sewaktu-waktu bisa dicairkan.

f. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Real Estat

Persediaan terdiri atas properti yang diperoleh atau sedang dalam pengerjaan untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai.

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

3. Offsetting of Financial Instruments

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

e. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and deposits held on call with banks.

f. Inventories

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value.

Real Estate

Inventories consist of properties acquired or under construction for sale in the normal course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation.

The cost of land under development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, total project costs are allocated proportionately based on their respective areas.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

Untuk proyek properti residensial, pada saat pengembangan dan pembangunan infrastruktur dilaksanakan, akun ini direklasifikasi ke akun persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat penyelesaian pengembangan dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Komisi yang tidak dapat dikembalikan yang dibayarkan kepada agen penjualan atas penjualan unit real estat dibebankan pada saat dibayar.

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 jumlah tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Penyisihan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan atas keadaan persediaan pada akhir periode pelaporan.

g. Biaya Dibayar Dimuka

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

The cost of buildings under construction is transferred to houses, shop houses and apartments available for sale when the construction is substantially completed.

For residential property project, at the time development and construction of infrastructures are done, this account is reclassified to inventories. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, this account either remains as part of inventories or is reclassified to fixed assets or investment property, whichever is more appropriate.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

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 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Allowance for inventory obsolescence is provided based on a review of the condition of inventories at the end of the reporting period.

g. Prepaid Expense

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

h. Aset Tetap

Perusahaan menerapkan PSAK No. 216 “Aset Tetap”. Perusahaan telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Penyusutan dihitung dengan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset-aset tersebut sebagai berikut:

	Tahun/ Years	Persentase/ Percentage	
Bangunan	20	5%	Building
Peralatan kantor	4	25%	Office equipment
Kendaraan	8	12%	Vehicle
Mesin	8	12%	Machine

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya khusus sehubungan dengan perolehan pertama kali hak atas tanah diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah, sedangkan biaya pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

h. Fixed assets

The Company applies PSAK No. 216 “Fixed Assets”. the Company has chosen to use the cost model as the accounting policy for measuring its fixed assets. Depreciation is calculated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Land are stated at cost and not depreciated. Costs associated with the acquisition of land is initially recognized as part of the cost of land assets, while the cost of the extension of land rights are recognized as intangible assets and amortized over the life of the land rights or economic life, whichever is shorter.

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

i. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Berdasarkan PSAK No. 236 “Penurunan Nilai Aset”, pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset non-keuangan, 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.

j. Imbalan Pascakerja

Perusahaan menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 (“PP 35/2021”) yang melaksanakan ketentuan pasal 81 dan pasal 185(b) Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 mengenai Cipta Kerja. PSAK 219 mensyaratkan entitas menggunakan metode “*Projected Unit Credit*” untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

i. Impairment of Non-financial Asset Value

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

Reversal of an impairment loss for non-financial assets is recognized if, and only if, there has been a change in the estimate used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. Reversal of the impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

j. Post-Employment Benefits

The Company determines its post-employment benefits liability based on Government Regulations Number 35 Year 2021 (PP35/2021) which implements the provisions of Article 81 and Article 185(b) of Law no 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja). PSAK No. 219 requires the present value of the defined benefit obligation, the related current service cost, and past service cost to be determined using the “*Projected Unit Credit*” method.

When the Company has a surplus in a defined benefit plan, it measures the defined benefit asset at the lower amount between the surplus of defined benefit plan and the upper limit on assets determined using a discount rate.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

k. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK 115 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan". Berdasarkan PSAK ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over time*) atau pada waktu tertentu (*at a point in time*).

Entitas mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (yaitu aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut.

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

1. pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya;
2. pelaksanaan entitas menimbulkan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan selama aset tersebut ditimbulkan atau ditingkatkan; atau
3. pelaksanaan entitas tidak menimbulkan suatu aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

Remeasurements consist of actuarial gains and losses and the return on pension fund assets (excluding net interest) is recognized directly through other comprehensive income with the purpose that the net pension assets or liabilities recognized in the statement of financial position reflect the full value of the pension fund deficits and surpluses. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

k. Revenues and Expenses Recognition

The Group applied PSAK No. 115, "Revenue from Contracts with Customers." Under this PSAK, revenue are recognize over time of the contract or at a point in time.

An entity recognizes revenue when (or as long as) it fulfills a performance obligation by transferring promised goods or services (i.e. assets) to a customer. Assets are transferred when (or as long as) the customer obtains control of the asset.

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

1. the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided from the performance of the entity as long as the entity performs its performance obligations;
2. the entity's performance of creating or enhancing assets controlled by the customer as long as the assets are generated or enhanced; or
3. The entity's performance does not give rise to an asset with an alternative use for the entity and the entity has a right to enforceable payments for the performance that has been completed to date.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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

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

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

I. Perpajakan

Perusahaan menerapkan PSAK No. 212, mengenai "Pajak Penghasilan", yang mengharuskan Perusahaan untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan pajak masa depan atas pemulihan di masa depan (penyelesaian) dari jumlah tercatat aset (liabilitas) yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi-transaksi serta peristiwa lain yang terjadi dalam tahun berjalan yang diakui dalam laporan keuangan.

Beban pajak kini ditetapkan berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak tahun berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan. Manfaat pajak di masa mendatang, juga diakui sejauh realisasi atas manfaat pajak tersebut dimungkinkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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

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

Expenses are recognized when incurred, with an accrual basis.

I. Taxation

The Company applied PSAK No. 212, regarding "Income Tax", which requires the Company to consider the current and future tax consequences of the future recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) recognized in the statement of financial position, and transactions and other events that occurred in the current year are recognized in the financial statements.

Current tax expense is determined based on the estimated taxable income for the current year. Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between assets and liabilities for commercial purposes and for tax purposes at each reporting date. Future tax benefits are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada tahun ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan.

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Pajak Penghasilan Non Final

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

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

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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

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

Non-Final Income Tax

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

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

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

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

m. Laba per Saham

Perusahaan menerapkan PSAK No. 233 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

n. Informasi Segmen

Perusahaan menerapkan PSAK No. 108 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Perusahaan yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

o. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang mana dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari para pihak yang berbagi pengendalian.

Tergantung pada hak dan kewajiban para pihak dalam pengaturan, pengaturan bersama diklasifikasikan sebagai operasi bersama atau ventura bersama:

Operasi Bersama

Operasi bersama adalah pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, dan kewajiban terhadap liabilitas, yang terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

m. Earnings per Share

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

n. Segment Information

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

o. Joint Arrangements

A joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

Depending on the rights and obligations of the parties to the arrangement, a joint arrangement is classified as either a joint operation or a joint venture:

Joint Operation

A joint operation is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. These parties are called joint operators.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

Dalam hubungannya dengan kepentingan dalam operasi bersama, Grup mengakui hal-hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Asetnya, termasuk bagiannya atas aset apa pun yang dimiliki bersama;
- Liabilitasnya, termasuk bagiannya atas liabilitas apa pun yang terjadi bersama;
- Pendapatannya dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- Bebannya, termasuk bagiannya atas beban apa pun yang terjadi bersama.

Ventura Bersama

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut venturer bersama.

Kepentingan dalam ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Di bawah metode ekuitas, investasi pada ventura bersama awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan setelah tanggal perolehan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari ventura bersama tersebut.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan dan estimasi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

In relation to its interest in a joint operation, the Group recognizes the following in relation to its involvement in a joint operation:

- *Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- *Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

Joint Venture

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. These parties are called joint ventures.

Interests in joint ventures are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in a joint venture is initially recognized at cost. The carrying amount of the investment is adjusted after the acquisition date to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the joint venture.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgments and estimates that affect the amounts reported in the financial statements. Due to the uncertainty inherent in making estimates, actual results reported in the future may differ from the estimated amounts made.

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

Perusahaan mendasarkan pertimbangan dan estimasinya pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam pertimbangan terkait pada saat terjadinya.

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

Menentukan nilai wajar dan perhitungan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar dan pada biaya perolehan diamortisasi, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar dan asumsi yang digunakan dalam perhitungan biaya perolehan diamortisasi ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah nilai wajar atau amortisasi dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian atau asumsi yang berbeda. Perubahan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Perusahaan.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset keuangan

Perusahaan mengevaluasi akun piutang tertentu yang diketahui bahwa pelanggan tertentu tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

Dalam hal tersebut, Perusahaan menggunakan pertimbangan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan. Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan atas penurunan nilai piutang.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS *(Continued)*

The Company bases its judgments and estimates on the parameters available at the time the financial statements were prepared. Situations regarding future developments may change due to market changes or circumstances beyond the Company's control. Such changes are reflected in the relevant considerations at the time they occur.

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

Determine the fair value and calculation of the amortized cost of financial instruments

The Company records certain financial assets and liabilities at fair value and at amortized cost, which requires the use of accounting estimates. While the significant components of fair value measurement and the assumptions used in calculating amortized cost are determined using verifiable objective evidence, the amount of fair value or amortization may differ if the Company uses a different valuation methodology or assumptions. Such changes may directly affect the Company's profit or loss.

Assess the recoverable amount of the financial asset

The Company evaluates certain accounts receivable where it is known that certain customers are unable to meet their financial obligations.

In this case, the Company uses its judgment, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of relationship with the customer and the credit status of the customer based on available credit records from third parties and known market factors, to record specific allowances on customers to the amount owed in order to reduce the number of receivables expected to be received by the Company. This specific allowance is re-evaluated and adjusted if the additional information received affects the amount of the allowance for impairment of receivables.

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

Menilai jumlah terpulihkan dari aset non keuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar aset non keuangan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik aset yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan.

Perpajakan

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

Penyusutan aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun, yang merupakan masa manfaat ekonomis yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai residu aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (*Continued*)

Assess the recoverable amount of the non-financial asset

Provision for declining in market value of non-financial asset is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the physical condition of the assets held, market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs incurred for sales.

Taxation

Significant judgment is exercised in determining the allowance for corporate income tax. There are certain tax transactions and calculations of which the final determination is uncertain in normal business activities. The Company recognizes a liability for corporate income tax based on estimates of whether there will be an additional corporate income tax. When the result of tax expensed differs from the amount initially recognized, the difference will impact the income tax and provision for deferred tax in the period in which such determination is made.

Depreciation of fixed assets

The cost of fixed assets is depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of property and equipment between 4 to 20 years, which is the economic useful lives that are generally expected in the industry in which the Company conduct its business. Changes in the level of usage and technological developments may affect the economic useful lives and residual values of assets, and therefore future depreciation charges may be revised.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi biaya dan liabilitas imbalan pascakerja

Penentuan liabilitas dan biaya imbalan pascakerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, tingkat pengunduran diri, tingkat cacat, umur pensiun normal dan tingkat mortalitas. 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 dan beban imbalan kerja.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimate of employee benefits expense and liability

The determination of the Company's post-employment benefit liability and cost depends on the selection of the assumptions used in calculating these amounts. Those assumptions include, among others, discount rate, salary increase rate, resignation rate, disability rate, normal retirement age and mortality rate. While the Company believes that these assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in the Company's assumptions could materially affect its liabilities and employee benefits expense.

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

4. CASH AND CASH EQUIVALENT

This account consists of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Kas	109.664.114	89.113.279	Cash on hand
Bank			Bank
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Central Asia Tbk	5.775.159.036	2.382.257.286	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.306.304.305	900.963.100	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	148.091.739	1.353.449.476	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank UOB	122.083.237	122.295.142	Bank UOB
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	118.752.016	119.993.247	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	85.051.917	7.901.108	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	24.651.672	24.098.564	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	10.874.302	11.362.943	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank National Nobu	7.845.425	9.918.034	Bank Nationalnobu
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.695.399	46.758.893	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia	5.434.291	5.914.291	PT Bank Muamalat Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.314.411	5.726.467	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Bank BII Trinita Dinamik	4.991.517	28.385.604	Bank BII Trinita Dinamik
Sub total	7.620.249.267	5.019.024.155	Sub total

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENT (Continued)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
<u>Dolar Amerika Serikat</u>			<u>Dolar Amerika Serikat</u>
PT Bank Central Asia Tbk	65.658.987	66.629.148	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB	31.254.126	30.865.866	PT Bank UOB
PT Bank Pan Indonesia Tbk	11.199.517	13.635.093	PT Bank Pan Indonesia Tbk
Sub total	108.112.630	111.130.107	Sub total
Total Bank	7.728.361.897	5.130.154.262	Total Bank
 Deposito Berjangka			 Time Deposit
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	755.136.969	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	91.473.689	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Total	7.838.026.011	6.065.878.200	Total

Seluruh saldo kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminkan.

All cash and bank are placed with third parties and are not pledged as collateral.

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Tingkat bunga per tahun			Interest rate per annum
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	2,75%	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	2,40%	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jangka waktu	-	1 Bulan	Time period

5. PIUTANG USAHA

5. TRADE RECEIVABLES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pihak Ketiga			Third Parties
Penjualan unit apartemen Springwood	4.512.892.114	5.693.422.333	Sales of Springwood apartment units
Penjualan unit apartemen The smith	16.334.426.955	18.138.038.652	Sales of The smith apartment units
Pengelolaan gedung	7.545.950.667	6.285.451.923	Building management
Total	28.393.269.736	30.116.912.908	Total

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Analisa umur piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Belum jatuh tempo	20.847.319.069	23.660.202.914	Not yet due
Telah jatuh tempo:			Due Date :
1-30 hari	146.583.894	255.039.508	1 - 30 days
31-90 hari	1.156.634.364	1.324.792.928	31 - 90 days
Lebih dari 90 hari	6.242.732.409	4.876.877.558	Lebih dari 90 days
Total	28.393.269.736	30.116.912.908	Total

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang usaha pada akhir tahun dan estimasi nilai tidak terpulihkan piutang secara individual dan kolektif, manajemen Grup berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat dipulihkan sehingga tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha.

5. TRADE RECEIVABLES (Continued)

Analysis of the aging of trade receivables as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Based on a review of the status of each trade receivable at the end of the year and the estimated unrecoverable amount of receivables individually and collectively, the Group's management is of the opinion that there has been no significant change in credit quality and this amount can still be recovered so that no allowance for impairment losses on trade receivables has been provided.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pihak Ketiga			Third Parties
Karyawan	19.838.243	14.545.913	Employee
Lain-lain	76.629.327.774	78.497.613.446	Others
Total	76.649.166.017	78.512.159.359	Total

Piutang Lain-lain sebesar 76.400.000.000 merupakan pembatalan Uang Muka Tanah. berdasarkan Akta kesepakatan bersama Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.03 tanggal 30 Oktober 2024. Notaris Nani Noorseva. S.H. M.Kn.

6. OTHER RECEIVABLES

This account consists of:

Other Receivables amounting to Rp76,400,000,000 represent to of Land Advances. based on the Deed of mutual agreement on Cancellation of Sale and Purchase Agreement No.03 dated October 30. 2024. Notary Nani Noorseva. S.H. M. Kn.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Perusahaan dengan PT Sarijaya Batamsantoso dan telah di Addendum pada tanggal 30 September 2021. atas sebidang tanah seluas 14.9 hektar di Kelurahan Tiban lama. Kecamatan Sekupang. Batam sebesar Rp100.000.000.000. Perusahaan telah membayar sebesar Rp91.500.000.000. sisa pembayaran dilakukan paling lama sampai dengan tanggal 20 Desember 2025.

6. OTHER RECEIVABLES (Continued)

Based on the Sale and Purchase Agreement between the Company and PT Sarijaya Batamsantoso and has been amended on September 30, 2021. for a plot of land covering an area of 14.9 hectares in Kelurahan Tiban lama. Kecamatan Sekupang. Batam amounting to Rp100.000.000.000. The Company has paid Rp91.500.000.000. the remaining payments will be made no later than December 20, 2025.

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Bangunan dalam penyelesaian	107.458.000.209	106.169.663.703	Building under construction
Bangunan apartemen siap dijual	306.598.291.725	368.905.844.971	Apartment building ready for sale
Total	414.056.291.934	475.075.508.674	Total

7. REAL ESTATE ASSET INVENTORY

This account consists of:

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The building in development mutation is as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Proyek Springwood			Springwood Project
<u>Unit Hotel</u>			<u>Hotel Units</u>
Saldo awal	66.649.893.855	66.649.893.855	Beginning balance
Penambahan	-	-	Addition
Pengurangan	-	-	Subtraction
Saldo Akhir	66.649.893.855	66.649.893.855	Ending balance
Proyek District East			District East Project
Saldo awal	39.519.769.848	12.659.232.399	Beginning balance
Penambahan	1.288.336.506	26.860.537.449	Addition
Pengurangan	-	-	Subtraction
Saldo Akhir	40.808.106.354	39.519.769.848	Ending balance

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

7. REAL ESTATE ASSET INVENTORY (Continued)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Proyek The Smith			The Smith Project
Saldo awal	-	367.166.066.162	Beginning balance
Penambahan			Addition
Pembangunan konstruksi	1.345.399.544	3.802.435.781	Construction building
Total	1.345.399.544	370.968.501.943	Total
Pengurangan			Subtraction
Reklasifikasi ke unit siap dijual	(1.345.399.544)	(370.968.501.943)	Reclassification to units ready for sale
Saldo Akhir	-	-	Ending balance
Total	107.458.000.209	106.169.663.703	Total

Mutasi unit siap dijual adalah sebagai berikut:

Movement of units ready for sale are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Proyek Springwood			Springwood Project
Saldo awal	1.004.689.498	3.079.754.807	Beginning balance
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan (Catatan 25)	(1.004.689.498)	(2.075.065.309)	Reclassification to expense cost of goods sold (Note 25)
Saldo Akhir	-	1.004.689.498	Ending balance
Proyek The Smith			The Smith Project
Saldo awal	367.901.155.473	39.738.751.051	Beginning balance
Penambahan			Addition
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	1.345.399.544	370.968.501.943	Reclassification of buildings in progress
Reklasifikasi ke Aset Tetap	(8.253.900.000)	-	Reclassification to fixed assets
Pembebanan ke beban pokok penjualan (Catatan 25)	(54.394.363.292)	(42.806.097.521)	Charging to cost of goods sold (Note 25)
Saldo Akhir	306.598.291.725	367.901.155.473	Ending balance
Total	306.598.291.725	368.905.844.971	Total

Persediaan dalam penyelesaian untuk proyek District East merupakan atas kerja sama KSO alfa true dengan PIM untuk membangun rumah tinggal, rumah toko (RUKO), area komersial, rumah kantor (RUKAN), serta kavling siap dipasarkan yang berlokasi di karawang timur jawa barat (Catatan 33). Luas lahan atas perjanjian kerja sama tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar 58.230 m² dan 266.337 m².

Inventory in progress for the District East project relates to a joint venture between KSO Alfa True and PIM to construct residential homes, shophouses, commercial areas, office houses, and plots ready for market located in East Karawang, West Java (Note 33). The land area covered by the joint venture agreement as of December 31, 2025, and 2024 was 58,230 m² and 266,337 m², respectively.

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

selanjutnya pada tanggal 21 Agustus 2026 Perusahaan melakukan amandemen perjanjian dengan luas lahan menjadi 264.899,5 m² (catatan 33).

Berdasarkan laporan No 011/2.0144-01/MP/VIII/2026 atas verifikasi realisasi biaya KJPP Ruddy Barus Yenny dan Rekan, sampai dengan 31 Desember 2025, realisasi biaya proyek adalah sebesar Rp44.237.013.107, atau 2,69% dari total RAB sebesar Rp1.642.139.660.922. Sampai dengan tanggal tersebut, tidak terdapat permasalahan teknis maupun biaya yang dilaporkan oleh KJPP.

Persentase penyelesaian proyek District East pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar 2,69% dan 2,41%.

Persentase penyelesaian proyek Springwood pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar 100%.

Persentase penyelesaian hotel proyek Springwood pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar 39,03%.

Persentase penyelesaian proyek bangunan dalam penyelesaian apartemen The Smith pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar 100%

Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebesar Rp217.945.500.813.

Persediaan aset real estat milik Grup diasuransikan kepada PT Indosurance Broker Utama dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Nilai pertanggungan aset	1.240.000.000.000	1.240.000.000.000	Asset sum insured
Total tercatat aset yang diasuransikan	414.056.291.934	476.634.465.876	The carrying amount of the insured assets

7. REAL ESTATE ASSET INVENTORY (Continued)

Subsequently, on August 21, 2026, the Company amended the agreement to specify a land area of 264,899.5 m² (Note 33).

Based on report (No. 011/2.0144-01/MP/VIII/2026) by KJPP Ruddy Barus Yenny & Rekan regarding the verification of realized costs, the project costs incurred up to December 31, 2025, amounted to Rp44,237,013,107, representing 2.69% of the total budgeted cost (RAB) of Rp1,642,139,660,922. As of that date, no technical or cost-related issues had been reported by KJPP.

The percentage of completion for the District East project as of December 31, 2025 and 2024 are 2.69% and 2.41%.

The percentage of completion for the Springwood project as of December 31, 2025 and 2024 are 100%, respectively.

The percentage of completion for the Springwood project hotel as of December 31, 2025 and 2024 is 39.03%, respectively.

Percentage of completion of building projects under construction at The Smith apartments on date December 31, 2025 and 2024 are 100%

Management is of the opinion that there are no obstacles in the completion of the project.

Total borrowing costs capitalized to real estate assets as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp217,945,500,813, respectively.

Inventories of real estate assets owned by the Group are insured with PT Indosurance Broker Utama with the following details:

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Uang Muka

Uang muka pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp3.952.285.175 dan Rp13.104.541.209, merupakan uang muka operasional.

Biaya Dibayar Dimuka

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Asuransi	349.435.395	342.868.736

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

Advances

Advances as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp3,952,285,175 and Rp13,104,541,209, respectively, which represent operational advances.

Prepaid expenses

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Insurance	349.435.395	342.868.736

9. REKENING BANK YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Bank Central Asia Tbk	13.730.694.683	14.342.400.076
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.247.222.387	3.088.430.794
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	78.708.000	78.708.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	108.875.992	108.875.992
Total	15.165.501.062	17.618.414.862

9. RESTRICTED BANK ACCOUNTS

This account consists of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Bank Central Asia Tbk	13.730.694.683	14.342.400.076
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.247.222.387	3.088.430.794
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	78.708.000	78.708.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	108.875.992	108.875.992
Total	15.165.501.062	17.618.414.862

Merupakan rekening bank yang dibatasi penggunaannya dalam rangka penyediaan fasilitas kredit Grup.

Represents a restricted bank account for the purpose of providing the Group's credit facilities.

10. UANG MUKA PROYEK

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Tanah	80.529.818.353	94.661.172.858
Konsultan	16.644.939.937	16.644.939.937
Total	97.174.758.290	111.306.112.795

10. ADVANCES PROJECT

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Land	80.529.818.353	94.661.172.858
Consultant	16.644.939.937	16.644.939.937
Total	97.174.758.290	111.306.112.795

10. UANG MUKA PROYEK (Lanjutan)

Berdasarkan Kesepakatan Bersama antara PT PP Properti Tbk dan PT Trinita Dinamik Tbk No. Trinita.10/KSB/TD-PPRO/V/2024 pada tanggal 14 Mei 2024 Perusahaan berencana melakukan pembelian tanah seluas sekitar 80.628,2 m² di Jakarta Timur dengan nilai transaksi sebesar Rp314.449.209.000. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, Perusahaan telah membayar sebesar Rp4.558.785.585.

Uang muka pembelian atas tanah pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp75.971.032.768 dan Rp75.002.387.273. berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara PT Trinita Dinamik Santoz (TDS). Entitas Anak. dengan PT Trinita Pilar Gemilang. pihak berelasi. sebagaimana diaktakan oleh Notaris Hajjah Jamilah Abdul Gani. S.H. M.Kn No. 13 tanggal 19 Desember 2017, dan telah di addendum pada tanggal 30 Juli 2025 atas sebidang tanah NIB 28.07.35.0106899 dengan seluas 8.685 m² di Kelurahan Pakulonan. Serpong Utara. Tangerang Selatan. dengan nilai pembelian sebesar Rp86.850.000.000. Sisa pembayaran dilakukan paling lama sampai dengan tanggal 31 Juli 2027.

Biaya konsultan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024. masing-masing sebesar Rp16.644.939.937. merupakan biaya atas perijinan. amdal. desain dan arsitek. koordinasi lahan dan agen tanah terkait proyek yang akan dikembangkan diatas tanah di Kelurahan Pakulonan yang sedang diakuisisi tersebut.

11. ASET TETAP

	Saldo 1 Januari 2025/ Balance as of January 1, 2025	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification
Biaya Perolehan				
Bangunan	31.128.000.000	-	8.128.000.000	8.253.900.000
Peralatan kantor	2.938.013.647	220.629.836	-	-
Kendaraan	2.660.493.321	488.908.748	-	-
Mesin	139.677.428	35.106.100	-	-
Total Biaya Perolehan	36.866.184.396	744.644.684	8.128.000.000	8.253.900.000

10. ADVANCES PROJECT (Continued)

Based on the Joint Agreement between PT PP Properti Tbk and PT Trinita Dinamik Tbk No. Trinita.10/KSB/TD-PPRO/V/2024 dated May 14, 2024, the Company plans to purchase a plot of land measuring approximately 80,628.2 m² in East Jakarta with a transaction value of Rp314,449,209,000. As of the date of the financial statements, the Company had paid Rp4,558,785,585.

Advances for purchase of land as of December 31, 2025 and December 31, 2024 amounted to Rp75,971,032,768 and Rp75,002,387,273. respectively. based on the Sale and Purchase Agreement between PT Trinita Dinamik Santoz (TDS). a its subsidiaries. and PT Trinita Pilar Gemilang. a related party. as notarized by Notary Hajjah Jamilah Abdul Gani. S.H. M.Kn No. 13 dated December 19, 2017, and has been addendum on July 30, 2025 to a plot of land NIB 28.07.35.0106899 with an area of 8,685 m² in Pakulonan Village. North Serpong. South Tangerang. with a purchase value of Rp86,850,000,000. The remaining payment is made no later than July 31, 2027.

Consulting fees as of Desember 31, 2025 and December 31. 2024 amounting to Rp16,644,939,937. respectively. represent fees for permits. amdal. design and architect. land coordination and land agents related to projects to be developed above the land in the Pakulonan Village that is being acquired.

11. FIXED ASSETS

	Saldo 31 Desember 2025/ Balance as of December 31, 2025	Acquisition Cost
Building	31.253.900.000	Building
Office equipment	3.158.643.483	Office equipment
Vehicles	3.149.402.069	Vehicles
Machinery	174.783.528	Machinery
Total Acquisition Cost	37.736.729.080	Total Acquisition Cost

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2025/ Balance as of January 1, 2025	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo 31 Desember 2025/ Balance as of December 31, 2025	
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	8.015.500.001	1.251.600.000	3.996.266.668	309.521.250	5.580.354.583	Building
Peralatan kantor	2.556.217.934	170.790.030	-	-	2.727.007.964	Office equipment
Kendaraan	1.889.429.810	132.334.125	-	-	2.021.763.935	Vehicles
Mesin	91.898.488	33.088.370	-	-	124.986.858	Machinery
Total Akumulasi Penyusutan	12.553.046.233	1.587.812.525	3.996.266.668	309.521.250	10.454.113.340	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	24.313.138.163				27.282.615.740	Book Value

	Saldo 1 Januari 2024/ Balance as of January 1, 2024	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo 31 Desember 2024/ Balance as of December 31, 2024	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Bangunan	31.128.000.000	-	-	-	31.128.000.000	Building
Peralatan kantor	2.686.668.963	251.344.684	-	-	2.938.013.647	Office equipment
Kendaraan	2.103.502.366	556.990.955	-	-	2.660.493.321	Vehicles
Mesin	103.439.860	36.237.568	-	-	139.677.428	Machinery
Total Biaya Perolehan	36.021.611.189	844.573.207	-	-	36.866.184.396	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	6.459.100.001	1.556.400.000	-	-	8.015.500.001	Building
Peralatan kantor	2.435.466.026	120.751.907	-	-	2.556.217.934	Office equipment
Kendaraan	1.696.672.570	192.757.240	-	-	1.889.429.810	Vehicles
Mesin	66.377.545	25.520.944	-	-	91.898.488	Machinery
Total Akumulasi Penyusutan	10.657.616.142	1.895.430.090	-	-	12.553.046.233	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	25.363.995.047				24.313.138.163	Book Value

Berdasarkan Surat Keterangan No044/SK-LGL/TD/IV/2025 Perusahaan menerangkan bahwa sehubungan dengan kebutuhan operasional dan kegiatan usaha PT Trinit Dinamik Tbk, Perusahaan akan menggunakan unit office yang berlokasi di The Smith, dengan No Unit Office 0201, 0202 dan 0205 sebagai kantor operasional Perusahaan.

Based on Certificate No. 044/SK-LGL/TD/IV/2025, the Company states that, in connection with the operational needs and business activities of PT Trinit Dinamik Tbk, the Company will use the office units located at The Smith with office unit numbers 0201, 0202, and 0205 as the Company's operational offices.

Beban penyusutan untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp1.897.333.775 dan Rp1.895.430.090 seluruhnya dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 26).

Depreciation expenses for 2025 and 2024 amounting to Rp1,897,333,775 and Rp1,895,430,090, respectively, were allocated to general and administrative expenses (Note 26).

Tidak terdapat aset tetap yang dipakai sementara maupun yang dihentikan dari penggunaan aktif.

There are no fixed assets that are used temporarily or discontinued from active use.

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

Based on the results of management's evaluation, there were no events or changes in circumstances indicating an impairment in the value of fixed assets as of December 31, 2025 and 2024.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
Uang Jaminan			Security Deposit
Sewa	-	15.969.086	Rent
Lainnya	-	6.150.000	Others
Total	-	22.119.086	Total

12. OTHER ASSETS

This account consists of:

13. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
Kontraktor	16.055.699.406	62.648.398.568	Contractor

Analisa umur utang usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Analysis of the aging of trade payable as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
Belum jatuh tempo	393.092.045	443.365.747	Not yet due
Telah jatuh tempo:			Due Date :
1-30 hari	6.883.637.675	7.764.006.424	1 - 30 days
31-90 hari	255.210.202	287.849.788	31 - 90 days
Lebih dari 90 hari	8.523.759.484	54.153.176.609	Lebih dari 90 days
Total	16.055.699.406	62.648.398.568	Total

14. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	
Pajak Pertambahan Nilai - Neto	414.570.619	1.827.360.232	Value-added tax - Net
PPHTB (Catatan 27)	10.575.471.970	11.858.849.704	PPHTB (Note 27)
Total	10.990.042.589	13.686.209.936	Total

14. TAXATION

a. Prepaid Taxes

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PERPAJAKAN (Lanjutan)

14. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pajak Penghasilan:			<i>Income tax:</i>
Pasal 4(2)	3.777.070.928	3.822.811.009	<i>Article 4(2)</i>
Pasal 21	102.442.729	30.053.546	<i>Article 21</i>
Pasal 23	87.106.644	36.221.813	<i>Article 23</i>
Pasal 29	55.589.455	55.589.455	<i>Article 29</i>
Pajak Pertambahan Nilai	3.124.021.966	2.517.691.305	<i>Value-added tax</i>
Total	7.146.231.722	6.462.367.128	Total

c. Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

c. The reconciliation between profit before income tax expense and estimated taxable profit for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian	(35.312.758.169)	(58.603.158.626)	<i>Loss before income tax Consolidated</i>
Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan	(1.263.634.666)	(507.680.239)	<i>Loss of subsidiaries before income tax</i>
Rugi sebelum pajak - Perusahaan	(36.576.392.835)	(59.110.838.865)	<i>Loss before tax - Company</i>
Beda temporer	-	-	<i>Temporary difference</i>
Beda tetap	36.047.736.866	59.343.285.398	<i>Permanent difference</i>
Rugi kena pajak	(528.655.969)	232.446.533	<i>Taxable Loss</i>
Beban pajak penghasilan tahun berjalan	-	58.994.929	<i>Current year income tax expense</i>
Dikurangkan kredit pajak penghasilan:			<i>Less income tax credit:</i>
Pasal 23	-	3.405.474	<i>Article 23</i>
Pajak Penghasilan Pasal 29 - Terutang Tahun Berjalan	-	55.589.455	<i>Income Tax Article 29 - Payable Current Year</i>

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

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

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Perusahaan		
<u>Uang muka penjualan</u>		
The Smith	63.111.090.907	85.520.286.759
District East	18.462.560.233	27.814.488.268
Cibubur	6.445.180.000	17.692.780.000
Springwood	-	6.627.848.909
Subtotal	<u>88.018.831.140</u>	<u>137.655.403.936</u>
<u>Uang titipan pelanggan</u>		
Building Management	<u>724.855.116</u>	<u>698.143.314</u>
Entitas Anak		
Deposit pelanggan	<u>1.635.970.376</u>	<u>1.718.393.855</u>
Total	<u>90.379.656.632</u>	<u>140.071.941.105</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka dari penjualan unit yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang titipan pelanggan merupakan uang muka penjualan dari calon pembeli yang masih bisa dibatalkan sewaktu-waktu.

15. ADVANCES FROM CUSTOMER

This account consists of:

Company
<u>Advance from customer</u>
The Smith
District East
Cibubur
Springwood
Subtotal
<u>Customer cash deposit</u>
Building Management
Subsidiaries
Customer deposits
Total

Sales advances represent advances from sales of units that not yet meet the revenue recognition criteria.

Cash deposits from customers represent advance sales from prospective buyers which can still be canceled at any time.

16. LIABILITAS PEMBIAYAAN KONSUMEN

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Pembayaran minimum	298.896.179	474.804.092
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	<u>(15.778.466)</u>	<u>(36.389.579)</u>
Nilai kini utang pembiayaan konsumen	283.117.713	438.414.513
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(143.018.521)</u>	<u>(171.074.402)</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>140.099.192</u>	<u>267.340.111</u>

16. CONSUMER FINANCING LIABILITIES

Minimum payment
Less interest not yet due
Present value of consumer financing liabilities
Less current portion
Long Term Portion

16. LIABILITAS PEMBIAYAAN KONSUMEN (Lanjutan)

Liabilitas pembiayaan konsumen pada tanggal 31 Desember 2025 merupakan atas pembelian 1 unit kendaraan dari PT BCA dengan rincian sebagai berikut:

Jenis Kendaraan	Toyota Innova Zenix 2.0 Q HV Modelista TSS
Nomor Kontrak	1302706922-001
Bunga	6.02% Efektif/ 6,02% Effective
Jangka Waktu	29 November 2024 sampai dengan 29 Oktober 2027/ November 29, 2024 until October 29, 2027

Vehicle Type
Contract Number
Interest
Time period

17. UTANG BANK

	31 Desember 2025/ December 31, 2025
PT Bank Pan Indonesia Tbk	65.841.868.638
PT Bank Tabungan Negara Tbk	223.418.432.500
Total	289.260.301.138
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(65.841.868.638)
Bagian Jangka Panjang	223.418.432.500

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. 98 tanggal 21 Juni 2017, PT Bank Pan Indonesia Tbk memberikan fasilitas kredit kepada Perusahaan berupa fasilitas Pinjaman Jangka Panjang (PJP) sebesar Rp250.000.000.000 dengan tingkat bunga 11% dan jatuh waktu 21 juni 2022.

Fasilitas di atas dijamin dengan:

1. APHT atas tanah dan bangunan seluas 6,503m yang berlokasi di Jalan Raya MH. Thamrin, Tangerang. Bukti kepemilikan SHGB No. 1097, SHGB No. 1098, SHGB No 766, SHGB No 767, SHGB No 1101, SHGB No 1114, SHGB No 1115, SHGB No 1116, SHGB No 1117, yang seluruhnya atas nama Perusahaan. Atas aset ini akan dipasang hak tanggungan sebesar Rp300.000.000.0000
2. FEO atas piutang usaha apartemen Springwood Residence.
3. Corporate Gurantee PT Perintis Trinita Properti Tbk.

16. CONSUMER FINANCING LIABILITIES (Continued)

Consumer financing liabilities as of December 31, 2025 represent the purchase of 1 unit of vehicle from PT BCA with the following details:

17. BANK LOANS

	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	70.941.868.638	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara Tbk	226.149.536.000	PT Bank Tabungan Negara Tbk
Total	297.091.404.638	Total
	(70.941.868.638)	Less current portion
	226.149.536.000	Long Term Portion

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Based on the credit agreement letter No. 98 dated June 21, 2017, PT Bank Pan Indonesia Tbk provided a credit facility to the Company in the form of a Long-Term Loan (PJP) facility of Rp250,000,000,000 with an interest rate of 11% and due on June 21, 2022.

The above facilities are guaranteed by:

1. APHT for land and building area of 6,503m located on Jalan Raya MH. Thamrin, Tangerang. Proof of ownership of SHGB No. 1097, SHGB No. 1098, SHGB No 766, SHGB No 767, SHGB No 1101, SHGB No 1114, SHGB No 1115, SHGB No 1116, SHGB No 1117, all of which are on behalf of the Company. Mortgage rights of Rp300,000,000,0000 will be placed on this asset
2. FEO on account receivables from Springwood Residence apartments.
3. Corporate Gurantee PT Perintis Trinita Properti Tbk.

17. UTANG BANK *(Lanjutan)*

Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (*Negative Covenant*), antara lain:

- a. Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit.
- b. Membubarkan badan hukum debitur atau berjanji atau mengizinkan setiap penggabungan atau restrukturisasi kembali, yang mana keseluruhannya merubah bentuk atau kepemilikan saham debitur.
- c. Mengubah susunan pemegang saham atau komposisi pemilikan dan/atau pengurus dari debitur.
- d. Mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat perjanjian kredit ditandatangani.
- e. Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran kepada pengadilan niaga.
- f. Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kredit kepada pihak lain.
- g. Menjual atau menyewakan aset kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam perusahaan.
- h. Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham.
- i. Memberikan pinjaman kepada Perusahaan afiliasi, entitas anak, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali dalam rangka kegiatan operasional Perusahaan sehari-hari.
- j. Membayar hutang pemegang saham, Perusahaan afiliasi, entitas anak, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali dalam rangka kegiatan operasional Perusahaan sehari-hari.
- k. Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap utang, kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam perusahaan.
- l. Lalai atas setiap perjanjian utang dengan pihak ketiga.
- m. Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
- n. Menarik kembali modal yang telah disetor.

17. BANK LOANS *(Continued)*

The Company is not permitted to do the following without prior written approval from the bank (*Negative Covenant*), including:

- a. Using credit facilities received other than the purposes and requirements previously agreed according to the credit agreement.
- b. Dissolving the debtor's legal entity or pledging or permitting any merger or restructuring, which in its entirety changes the form or ownership of the debtor's shares.
- c. Changing the composition of shareholders or composition of ownership and/or management of the debtor.
- d. Bind itself as a guarantor/guarantor for other parties and/or guarantee the debtor's assets for the benefit of other parties, except for those that existed at the time the credit agreement was signed.
- e. Apply for bankruptcy and/or postponement of payments to the commercial court.
- f. Transferring part or all of the debtor's rights and/or obligations based on a credit agreement to another party.
- g. Selling or renting assets except for general transactions within the company.
- h. Obtaining additional loans from other parties, except in the context of normal trade transactions and subordinated loans from shareholders.
- i. Provide loans to affiliated Companies, its subsidiaries, and other third parties that exist and will arise in the future, except in the context of the Company's daily operational activities.
- j. Paying the debts of shareholders, affiliated companies, its subsidiaries, and other third parties that exist and will arise in the future, except in the context of the Company's daily operational activities.
- k. Make payments before maturity for every debt, except for general transactions within the company.
- l. Default on every debt agreement with a third party.
- m. Making other investments and/or carrying out business that has no connection with the business being carried out.
- n. Withdraw the capital that has been paid up.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. UTANG BANK (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 Perusahaan telah membayar masing-masing sebesar Rp184.158.131.361 dan Rp179.058.131.362 atas fasilitas kredit tersebut.

Berdasarkan surat Restrukturisasi No. 562/DSA/EXT/24 PT Bank Pan Indonesia Tbk telah menyetujui perubahan pembayaran angsuran fasilitas PJP sampai dengan tanggal 21 Juni 2029.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. 5/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 tanggal 11 Februari 2019 sebagaimana yang telah diubah dengan surat No.6/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 pada tanggal 18 Februari 2019 antara Perusahaan dengan PT Bank Tabungan Negara Indonesia Tbk. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga 11% dan jatuh waktu 22 Februari 2024.

Fasilitas di atas dijamin dengan:

1. Lahan pembangunan Apartemen, SOHO dan Office The Smith dengan No.Sertifikat SHGB 6733,SU 3266/KUNCIRAN/2018 dengan Luas 4.000, yang seluruhnya a.n PT Trinito Dinamik Tbk Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000.000.
2. *Standing Instruction* atas penyaluran pencairan kredit Konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling pada proyek apartemen, SOHO dan Office The Smith, baik secara tunai, KPA BTN, atau bentuk penjualan yang lain ke giro operasional PT TD di Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
3. *Cessie/fiducia* atas piutang PT TD yang berkaitan dengan semua proyek Apartemen, SOHO dan Office The Smith.
4. *Standing Instruction* atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi Apartemen, SOHO dan Office The Smith ke giro PT Trinito Dinamik Tbk di Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
5. Perjanjian Subordinasi (notaril) antara PT Trinito Dinamik dengan pihak hubungan istimewa yang berhutang, yang menyepakati bahwa hutang tersebut akan dibayar oleh debitur setelah kredit kepada BTN dilunasi.

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. BANK LOANS (Continued)

As of December 31, 2025 and 2024, the Company has paid Rp184,158,131,361 and Rp179,058,131,362, respectively, for this credit facility.

Based on the Letter of Credit Restructuring No. 562/DSA/EXT/24. PT Bank Pan Indonesia Tbk has approved the change in installment payments for the PJP facility until June 21, 2029.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the letter of credit agreement No. 5/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 dated February 11. 2019 as amended by letter No.6/Tgr.Ut/CSMU/SP2K/II/2019 on February 18. 2019 between the Company and PT Bank Tabungan Negara Indonesia Tbk. The Company obtained a credit facility of Rp300.000.000.000 with an interest rate of 11% and will mature on February 22. 2024.

The above facilities are guaranteed by:

1. Land for the construction of Apartments, SOHO and The Smith Office with Certificate No. SHGB 6733, SU 3266/KUNCIRAN/2018 with an area of 4,000, all of which are PT Trinito Dinamik Tbk. Mortgage rights of Rp300,000,000,000 will be placed on this asset.
2. *Standing Instruction* on the disbursement of BTN Construction credit disbursements as well as proceeds from the sale of houses and plots in the apartment, SOHO and Office The Smith projects, either in cash, BTN KPA, or other forms of sales to PT TD's operational current account at Bank BTN Tangerang Branch Office.
3. *Cessie/fiduciary* for PT TD's receivables related to all Apartment, SOHO and Office The Smith projects.
4. *Standing Instruction* for all income and transactions from Apartment, SOHO and Office The Smith to PT Trinito Dinamik Tbk current account at Bank BTN Tangerang Branch Office.
5. *Subordination Agreement* (notary) between PT Trinito Dinamik and the debtor's related party, which agrees that the debt will be paid by the debtor after the credit to BTN has been repaid.

17. UTANG BANK *(Lanjutan)*

6. Kuasa substitusi kepada BTN, apabila menurut penilaian Bank tidak lancar maka Bank BTN akan mengambil alih penjualan unit-unit yang di biayai untuk menyelesaikan kewajiban kredit sampai dengan lunas.

Perusahaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal dibawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank (*Negative Covenant*), antara lain:

- Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit mengikatkan diri sebagai penjamin hutang.
- Mengubah anggaran dasar Perusahaan.
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga.
- Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.
- Menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai.
- Melakukan penjualan unit melalui bank lain.
- Menggunakan fasilitas kredit yang akan diberikan untuk membayar /melunasi kewajiban kredit di Bank lain.
- Pengurus dan Perusahaan tidak akan memberikan personal *guarantee* dan *Corporate Guarantee* dalam perjanjian kredit dengan bank lain.
- Mengubah anggaran dasar Perusahaan yang berupa penurunan modal.
- Merubah kepemilikan saham yang belum dimiliki oleh publik.

Berdasarkan surat persetujuan restrukturisasi kredit ke-3 PT Trinita Dinamik Tbk No. 30/S/CMBD/CBD2/I/2023 tanggal 31 Januari 2023. PT Bank Tabungan Negara telah menyetujui perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan 22 Agustus 2027 dengan perubahan suku bunga menjadi 10,75% berlaku efektif setelah seluruh transaksi (baik pendapatan maupun pengeluaran) PT Trinita Dinamik Tbk melalui rekening operasional di BTN.

17. BANK LOANS *(Continued)*

6. Substitution power to BTN, if according to the Bank's assessment it is not smooth, then Bank BTN will take over the sale of the units that are charged to complete the credit obligations until they are paid off.

The Company is not permitted to do the following things without prior written approval from the bank (*Negative Covenant*), including:

- Using credit facilities received other than the purposes and requirements previously agreed upon in accordance with the credit agreement, bind yourself as guarantor of the debt.
- Amend the Company's articles of association.
- Performing mergers or acquisitions.
- Dissolving the Company and requesting to be declared bankrupt.
- Lease the Company to third parties.
- Transfer the Company in any form or with any name and for any purpose to third parties.
- Using other bank accounts for transactions related to projects being financed.
- Selling units through other banks.
- Using the credit facility that will be provided to pay / settle credit obligations at other banks.
- The management and the Company will not provide personal guarantees and corporate guarantees in credit agreements with other banks.
- Amend the Company's articles of association in the form of a decrease in capital.
- Change the ownership of shares that are not yet owned by the public.

Based on PT Trinita Dinamik Tbk's 3rd credit restructuring approval letter No. 30/S/CMBD/CBD2/I/2023 dated 31 January 2023. PT Bank Tabungan Negara has agreed to extend the credit term until 22 August 2027 with a change in interest rate to 10.75% effective after all transactions (both income and expenses) of PT Trinita Dinamik Tbk through an operational account at BTN.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG BANK (Lanjutan)

Berdasarkan surat Restrukturisasi Kredit No. 127/S/CMBD/CLMR/IV/2024, PT Bank Tabungan Negara tentang Penyelesaian Kredit Konstruksi Pembangunan proyek Apartemen SOHO dan Office The Smith yang berlokasi di Alam Sutera, Tangerang Selatan. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp300.000.000.000 dengan tingkat bunga 11,25% dan jatuh waktu pada 22 Agustus 2027.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 Perusahaan telah membayar masing-masing sebesar Rp76.231.567.500 dan Rp73.850.464.000 atas fasilitas kredit tersebut.

17. BANK LOANS (Continued)

Based on Credit Restructuring letter No. 127/S/CMBD/CLMR/IV/2024, PT Bank Tabungan Negara regarding Settlement of Construction Credit for the SOHO Apartment and The Smith Office project located in Alam Sutera, South Tangerang. The company obtained a credit facility of IDR 300,000,000,000 with an interest rate of 11.25% and a maturity date of 22 August 2027.

As of December 31, 2025 and 2024 the Company has paid Rp76,231,567,500 and Rp73,850,464,000 respectively for this credit facility.

18. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK BERELASI

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>
Pihak Berelasi	
PT Agung Perkasa Investindo	47.784.515.000
PT Panca Agung Gemilang	1.966.276.335
PT Valtoz Globalindo	207.227.107
Total	<u>49.958.018.442</u>

Pada tanggal 3 Maret 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Agung Perkasa Investindo, pemegang sebagian saham Perusahaan, dengan plafond maksimum sebesar Rp60.000.000.000. Pinjaman digunakan untuk keperluan operasional Perusahaan dan dikenakan bunga sebesar 3% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 3 Maret 2030.

Pada tanggal 28 Februari 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Panca Agung Gemilang, pemegang sebagian saham Perusahaan, dengan plafond maksimum sebesar Rp4.000.000.000. Pinjaman digunakan untuk keperluan operasional dan persiapan proyek baru Perusahaan dan dikenakan bunga sebesar 3% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 27 Februari 2030.

18. OTHER PAYABLE - RELATED PARTIES

	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>	Related Parties
	-	PT Agung Perkasa Investindo
	-	PT Panca Agung Gemilang
	-	PT Valtoz Globalindo
Total	<u>-</u>	Total

On March 3, 2025, the Company obtained a loan facility from PT Agung Perkasa Investindo, a partial shareholder of the Company, with a maximum credit limit of Rp60,000,000,000. The loan was used for the Company's operational needs and bears interest at a rate of 3% per year. The loan term runs through March 3, 2030.

On February 28, 2025, the Company obtained a loan facility from PT Panca Agung Gemilang, a partial shareholder of the Company, with a maximum credit limit of Rp4,000,000,000. The loan was used for the Company's operational needs and to prepare for new projects, and bears interest at a rate of 3% per year. The loan term runs through February 27, 2030.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Pada tanggal 4 Juli 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Valtos Globalindo, pemegang sebagian saham Perusahaan, dengan plafond maksimum sebesar Rp400.000.000. Pinjaman digunakan untuk keperluan operasional Perusahaan dan dikenakan bunga sebesar 3% per tahun. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 4 Juli 2027.

18. OTHER PAYABLE - RELATED PARTIES (Continued)

On July 4, 2025, the Company obtained a loan facility from PT Valtos Globalindo, a partial shareholder of the Company, with a maximum credit limit of Rp400,000,000. The loan was used for the Company's operational needs and bears interest at a rate of 3% per year. The loan term runs through July 4, 2027.

19. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Grup menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 101 dan 82 orang karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

19. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY

The Group calculates and records defined benefit post-employment benefits for employees in accordance with the Labor Law no. 13/2003 (UU No. 13/2003). The number of employees entitled to post-employment benefits is 101 and 82 employees as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Perhitungan imbalan pascakerja tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh Perusahaan dan aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrinal & Amran Nangasan dan Kantor Konsultan Aktuaria Syamsuddin B. Salam. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

The calculation of post-employment benefits as of December 31, 2025 and 2024 was calculated by Company and an independent actuary at the Tubagus Syafrinal & Amran Nangasan and independent actuary Syamsuddin B.Salam. Actuarial Consulting Office. The main assumptions used in determining the actuarial valuation are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Tingkat diskonto	6,56%	6,66%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	10,00%	10,00%	Annual salary increment rate
Usia pensiun normal	57 tahun	57 tahun	Retirement age
Tabel mortalitas	TMI IV	TMI IV	Mortality rate

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefit liability in the current year are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Saldo awal	3.751.297.841	4.003.201.933	Beginning balance
Biaya jasa kini	995.563.130	806.907.737	Current service cost
Biaya bunga	263.279.554	252.109.599	Interest cost
Dampak Kuartailmen/ Penyelesaian	(635.831.640)	(295.529.269)	Impact Quartermen/Settlement
Realisasi pembayaran manfaat	(232.569.708)	(55.634.762)	Benefit payment realization

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

19. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY
 (Continued)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pengukuran kembali			Remeasurement
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari :			Actuarial losses (gains) arising from:
Perubahaan asumsi keuangan	126.544.580	(689.476.250)	Changes in financial assumptions
Penyesuaian atas pengalaman	(548.963.792)	(270.281.147)	Experience adjustment
Saldo Akhir	3.719.319.965	3.751.297.841	Ending Balance

Imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Post-employment benefits recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Biaya jasa			Service cost
Biaya jasa kini	995.563.130	806.907.737	Current service cost
Biaya bunga	263.279.554	252.109.599	Interest cost
Dampak Kuartailmen/ Penyelesaian	(635.831.640)	(295.529.269)	Impact Quartement/Settlement
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	623.011.044	763.488.067	Components of the defined benefits expense recognized in profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto			Remeasurement of defined benefits liability - net
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari:			Actuarial losses (gains) arising from:
Perubahan asumsi keuangan	126.544.580	(689.476.250)	Changes in financial assumptions
Penyesuaian atas pengalaman	(548.963.792)	(270.281.147)	Experience adjustment
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(422.419.212)	(959.757.397)	Components of defined benefit expense that are recognized in other comprehensive income
Total	200.591.832	(196.269.330)	Total

19. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Analisa sensitivitas kuantitatif kewajiban imbalan pasti terhadap perubahan asumsi utama tertimbang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

19. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITY
(Continued)

The quantitative sensitivity analyses of the defined benefits liability to the changes in the weighted principal assumptions as of December 31, 2025 and 2024 were as follows:

31 Desember 2025 / December 31, 2025					
	Tingkat Diskonto/ Discount Rate		Tingkat Kenaikan Gaji/ Salary Increase Rate		
	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja/ Impact on the present value of post-employment benefit obligations	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja/ Impact on the present value of post-employment benefit obligations	
Kenaikan	1%	3.545.104.877	1%	3.915.939.078	Increase
Penurunan	1%	3.917.233.923	1%	3.543.524.946	Decrease

31 Desember 2024 / December 31, 2024					
	Tingkat Diskonto/ Discount Rate		Tingkat Kenaikan Gaji/ Salary Increase Rate		
	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja/ Impact on the present value of post-employment benefit obligations	Persentase/ Percentage	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja/ Impact on the present value of post-employment benefit obligations	
Kenaikan	1%	3.526.723.976	1%	4.004.455.837	Increase
Penurunan	1%	4.006.267.866	1%	3.525.456.786	Decrease

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

20. SHARE CAPITAL

Details of shareholders and their percentage of ownership as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

31 Desember 2025 / December 31, 2025				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Modal Disetor/ Paid-up Capital	Shareholders
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	52,83%	100.000.000.000	PT Agung Perkasa Investindo
PT Perintis Trinita Properti Tbk	1.097.261.584	14,49%	27.431.539.600	PT Perintis Trinita Properti Tbk
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	5,68%	10.757.498.900	PT Panca Agung Gemilang
PT Valtos Globalindo	205.588.000	2,72%	5.139.700.000	PT Valtos Globalindo
Vincent Yo	107.569.484	1,42%	2.689.237.100	Vincent Yo
Publik	1.730.388.836	22,86%	43.259.720.900	Public
Total	7.571.107.860	100%	189.277.696.500	Total

31 Desember 2024 / December 31, 2024				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Modal Disetor/ Paid-up Capital	Shareholders
PT Agung Perkasa Investindo	4.000.000.000	52,83%	100.000.000.000	PT Agung Perkasa Investindo
PT Perintis Trinita Properti Tbk	1.097.261.584	14,49%	27.431.539.600	PT Perintis Trinita Properti Tbk
PT Panca Agung Gemilang	430.299.956	5,68%	10.757.498.900	PT Panca Agung Gemilang
PT Kharisma Investasi Berjaya	215.160.976	2,84%	5.379.024.400	PT Kharisma Investasi Berjaya
PT Valtos Globalindo	205.588.000	2,72%	5.139.700.000	PT Valtos Globalindo
Vincent Yo	107.569.484	1,42%	2.689.237.100	Vincent Yo
Chandra	93.300	0,00%	2.332.500	Chandra
Publik	1.515.134.560	20,01%	37.878.364.000	Public
Total	7.571.107.860	100%	189.277.696.500	Total

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 terdapat peningkatan modal dari penebusan waran masing-masing sebesar nihil dan 437 lembar saham.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, the increase in share capital from exercise of warrant amounted to nihil and 437 shares, respectively.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Agio saham dari penawaran umum saham perdana	113.547.750.000	113.547.750.000
Beban emisi saham	(3.777.536.500)	(3.777.536.500)
Agio saham dari pelaksanaan waran seri 1	131.135.125	131.135.125,00
Tambahan Modal Disetor	109.901.348.625	109.901.348.625

Share premium from public offering initial shares
Share emission cost
Agio shares from the exercise of series 1 warrants
Additional Paid-in Capital

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

22. RUGI PER SAHAM

	2025	2024
Rugi netto diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(35.217.885.774)	(58.294.056.088)
Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar	7.571.107.860	7.571.107.860
Rugi Neto Per Saham Dasar/Dilusian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(4,65)	(7,70)

Net Loss is attributable to owners of the parent entity
The weighted average number of outstanding shares
Basic/Diluted Loss Per Share attributable to the owners of the parent entity

22. EARNINGS PER SHARE

23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset netto entitas anak:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Triniti Dinamik Santoz	807.141.078	922.329.015
PT Sukses Bangun Sinergi	12.138.543	(8.176.999)
Total	819.279.621	914.152.016

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

Non-controlling interests in net assets of its subsidiaries:

PT Triniti Dinamik Santoz
PT Sukses Bangun Sinergi
Total

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
Apartemen The Smith	58.808.667.887	56.497.646.071	The Smith Apartments
Apartemen Springwood	1.953.038.739	1.281.369.045	Springwood Apartments
Pengelolaan gedung	30.740.818.806	29.371.555.583	Building management
Total	91.502.525.432	87.150.570.699	Total

24. SALES

This account consists of:

25. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
Apartemen The Smith	54.394.363.292	15.478.125.237	The Smith Apartments
Apartemen Springwood	1.004.689.498	-	Springwood Apartments
Pengelolaan gedung	18.476.682.070	4.227.745.394	Building management
Total	73.875.734.860	19.705.870.631	Total

25. COST OF SALES

This account consists of:

26. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
Penjualan dan Pemasaran	6.746.190.394	18.577.264.425	Selling and Marketing
Umum dan Administrasi			General and Administrative
Beban Bunga	22.342.529.155	38.080.277.556	Interest expenses
Gaji dan tunjangan	15.305.932.187	12.351.918.849	Salaries and allowances
Jasa profesional	4.957.771.952	4.701.551.765	Profesional fee
Penyusutan aset tetap (Catatan 11)	1.897.333.775	1.895.430.090	Depreciation (Note 11)
Asuransi	1.061.352.608	1.017.064.580	Asuransi
Biaya imbalan pascakerja (Catatan 19)	623.011.044	763.488.067	Employee benefit (Note 19)
Pajak	316.721.203	3.314.240.471	Tax
Utilitas	260.646.995	342.365.672	Utility
Keperluan kantor	243.968.194	448.276.246	Office supplies

26. OPERATING EXPENSES

This account consists of:

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. BEBAN USAHA (Lanjutan)

26. OPERATING EXPENSES (Continued)

	2025	2024	
Perjalanan dinas dan transportasi	188.684.729	333.730.579	Business travel and transportation
Sewa	56.557.975	-	Rent
Perbaikan dan pemeliharaan	41.429.188	123.764.016	Repair and maintenance
Lain-lain	1.240.075.293	852.277.224	Others
Sub total	48.536.014.298	64.224.385.115	Sub total
Total	55.282.204.692	82.801.649.540	Total

27. BEBAN PAJAK FINAL

27. FINAL TAX EXPENSES

	2025	2024	
Beban pajak final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	1.520.133.665	1.463.475.376	Final tax expense of the transfer of rights over land and/or buildings
Pajak final sehubungan dengan penjualan unit apartemen sebagai berikut:			Final tax in connection with the sale of apartment unit as follows:
	2025	2024	
Saldo pajak dibayar dimuka awal tahun	11.858.849.704	11.643.488.823	The balance of prepaid taxes at the beginning of the year
Pajak penghasilan final atas pendapatan usaha selama tahun berjalan	(1.520.133.665)	(1.463.475.376)	Final income tax on business income during the current year
Pajak final yang telah dipotong pihak ketiga atau disetor Perusahaan tahun berjalan	236.755.931	1.678.836.257	Final tax that has been deducted by a third party or deposited Current year company
Pajak Dibayar Dimuka Akhir Tahun (Catatan 14)	10.575.471.970	11.858.849.704	Year End Prepaid Taxes (Note 14)

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Penghasilan bunga giro dan deposito	524.069.625	345.272.351
Penghasilan insentif	88.859.475	165.432.991
Beban provisi dan administrasi bank	(172.587.009)	(179.469.807)
Keuntungan penjualan aset tetap (Catatan 11)	2.892.010.868	-
Lain-lain - neto	530.436.657	307.404.527
Penghasilan lain-lain-neto	<u>3.862.789.616</u>	<u>638.640.062</u>

28. OTHER INCOME (EXPENSES)

This account consists of:

Current account and time deposit interest income
Incentive income
Bank provision and administration expenses
Gain on sale of fixed asset (Note 11)
Others - net
Other income-net

29. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI

Perusahaan, dalam kondisi usaha normal, melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi terutama mencakup transaksi penjualan dan pembelian. Transaksi non-usaha lain merupakan pinjaman antar Perusahaan dan beban.

Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

29. BALANCES, TRANSACTIONS AND THE NATURE OF RELATIONSHIPS WITH RELATED PARTIES

The Company, in normal business condition, carries out transactions with related parties, mainly covering sales and purchases. Other non-business transactions are loans between companies and expenses.

The details of the outstanding balances arising from transactions with related parties are as follows:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>
Uang muka proyek (Catatan 10)		
PT Trinita Pilar Gemilang	75.971.032.768	75.002.387.273
Persentase terhadap total aset	<u>11,14%</u>	<u>9,74%</u>
Aset Tetap (Catatan 11)		
PT Dynamic Succes Globalindo	17.729.166.667	18.879.166.667
Persentase terhadap total aset	<u>2,60%</u>	<u>2,45%</u>

Advances project (Note 10)
PT Trinita Pilar Gemilang
Percentage to total assets

Fixed asset (Note 11)
PT Dynamic Succes Globalindo
Percentage to total assets

29. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN
DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

29. BALANCES, TRANSACTIONS AND THE NATURE OF
RELATIONSHIPS WITH RELATED PARTIES
(Continued)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Utang lain-lain (Catatan 18)			Other payable (Note 18)
PT Agung Perkasa Investindo	47.784.515.000	-	PT Agung Perkasa Investindo
PT Panca Agung Gemilang	1.966.276.335	-	PT Panca Agung Gemilang
PT Valtoz Globalindo	207.227.107	-	PT Valtoz Globalindo
Total	49.958.018.442	-	Total
Persentase terhadap total liabilitas	10,93%	0,00%	Percentage to total liabilities

Ringkasan sifat hubungan dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

The summary of nature of relationship and significant transactions with related parties is as follows:

Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Transaksi/ Transaction
PT Trinita Pilar Gemilang	Entitas Sepengendali / Entities under common control	Uang muka proyek / Advances project
PT Dynamic Succes Globalindo	Entitas Sepengendali / Entities under common control	Aset tetap / Fixed assets
PT Agung Perkasa Investindo	Pemegang saham / Shareholders	Utang lain-lain / Other payable
PT Panca Agung Gemilang	Pemegang saham / Shareholders	Utang lain-lain / Other payable
PT Valtoz Globalindo	Pemegang saham / Shareholders	Utang lain-lain / Other payable

Personil manajemen kunci Perusahaan terdiri dari Komisaris dan Direktur.

The Company's key management personnel consist of Commissioners and Directors.

Imbalan kerja jangka pendek yang diberikan kepada personil manajemen kunci untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebesar Rp1.456.000.000 dan Rp1.150.000.000.

Short-term employee benefits provided to key management personnel for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp1,456,000,000 and Rp1,150,000,000.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. INSTRUMEN KEUANGAN

30. FINANCIAL INSTRUMENT

	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang/ Loans and Receivables		
	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Aset Keuangan			Financial assets
Kas dan setara kas	7.838.026.011	6.065.878.200	Cash and equivalent
Piutang usaha	28.393.269.736	30.116.912.908	Accounts receivable
Piutang lain-lain	76.649.166.017	78.512.159.359	Other receivables
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	15.165.501.062	17.618.414.862	Restricted bank Accounts
Aset lain-lain	-	22.119.086	Others Assets
Total Aset Keuangan	128.045.962.826	132.335.484.415	Total Financial assets
Liabilitas Keuangan			Financial Liability
Utang usaha	16.055.699.406	62.648.398.568	Accounts payable
Utang lain-lain	49.958.018.442	-	Other payable
Utang bank	289.260.301.138	297.091.404.638	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	283.117.713	438.414.513	Consumer financing liabilities
Total	355.557.136.699	360.178.217.719	Total

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

31. FINANCIAL AND CAPITAL RISK MANAGEMENT

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Grup terdiri dari utang bank yang mencakup pinjaman yang dijelaskan dalam Catatan 17, kas dan setara kas (Catatan 4) dan ekuitas yang terdiri dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 23).

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as a going concern, in addition to maximizing shareholder returns through optimizing the balance of debt and equity.

The Group's capital structure consists of bank loans which include loans described in Note 17, cash and cash equivalents (Note 4) and equity which consists of equity attributable to the parent stockholders and non-controlling interests (Note 23).

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Pinjaman	289.543.418.851	302.556.519.853
Kas dan setara kas	7.838.026.011	6.065.878.200
Pinjaman - neto	281.705.392.840	296.490.641.653
Ekuitas	224.809.701.178	259.700.040.135
Rasio Pinjaman - Neto Terhadap Modal	125,31%	114,17%

31. FINANCIAL AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)

The Group's Board of Directors periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risks.

The Group's Board of Directors periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risks.

The gearing ratios as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

Loan
Cash and cash equivalent
Loan - net
Equity
Debt Ratio - Net to Equity

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko tingkat suku bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

b. Financial Risk Management Objectives and Policies

The Group's financial risk management objectives and policies are to ensure that adequate financial resources are available for business operations and development, and to manage credit risk, liquidity risk and interest rate risk. The Group operates within the guidelines set by the Board of Directors.

i. Credit Risk Management

Credit risk refers to the risk of partners failing to fulfill their contractual obligations resulting in losses for the Group.

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL *(Lanjutan)*

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

31. FINANCIAL AND CAPITAL RISK MANAGEMENT *(Continued)*

The Group's credit risk is primarily associated with bank accounts, time deposits, trade receivables and others. The Group places bank balances and time deposits with appropriate and trusted financial institutions. The Group minimizes the credit risk of trade receivables arising from property buyers by imposing fines for late payments, cancellation of sales with cancellation penalties and if sales have not been paid, handover of units sold is not carried out so that property can be resold with claims for losses arising from the resale.

The Group's credit risk is primarily associated with bank accounts, time deposits, trade receivables and others. The Group places bank balances and time deposits with appropriate and trusted financial institutions. The Group minimizes the credit risk of trade receivables arising from property buyers by imposing fines for late payments, cancellation of sales with cancellation penalties and if sales have not been paid, handover of units sold is not carried out so that property can be resold with claims for losses arising from the resale.

The Group has a policy to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses incurred due to credit risk exposure. Accordingly, it is the Group's policy to ensure transactions are made with customers who have a good credit history and reputation. Management conducts continuous monitoring to reduce credit risk exposure.

The carrying amount of financial assets in the financial statements net of allowance for losses reflects the Group's exposure to credit risk.

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO
MODAL (Lanjutan)

31. FINANCIAL AND CAPITAL RISK MANAGEMENT
 (Continued)

ii. Manajemen Risiko Kredit

ii. Credit Risk Management

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

The primary responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, who have established a liquidity risk management framework suitable for the Group's short, medium and long-term liquidity management and funding requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate bank deposits and facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Table of Liquidity Risk and Interest Rates

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

The following table details the remaining contractual maturities for non-derivative financial liabilities with agreed payment terms for the Group. The table has been prepared based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be asked to pay. The table includes interest and principal cash flows. Throughout floating rate interest flows the undiscounted amount is derived from the interest rate curve at the end of the reporting period. Contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

31 Desember 2025 / December 31, 2025					
Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 2 tahun/ 1 - 2 year	Lebih dari 2 tahun/ More than 2 years	Total/ Total		
Utang usaha kepada Pihak ketiga	16.055.699.406	-	16.055.699.406	Accounts payable Third Parties	
Utang lain-lain Pihak berelasi	-	49.958.018.442	49.958.018.442	Others debt Related parties	
Utang pembiayaan konsumen	143.018.521	140.099.192	283.117.713	Consumer financing liabilities	
Utang bank	65.841.868.638	223.418.432.500	289.260.301.138	Bank Loan	
Total	82.040.586.565	273.516.550.134	355.557.136.699	Total	
31 Desember 2024 / December 31, 2024					
Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 2 tahun/ 1 - 2 year	Lebih dari 2 tahun/ More than 2 years	Total/ Total		
Utang usaha kepada Pihak ketiga	62.648.398.568	-	62.648.398.568	Accounts payable Third Parties	
Utang bank	70.941.868.638	226.149.536.000	297.091.404.638	Bank Loan	
Total	133.761.341.608	226.416.876.111	360.178.217.719	Total	

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL *(Lanjutan)*

31. FINANCIAL AND CAPITAL RISK MANAGEMENT *(Continued)*

iii. Manajemen Tingkat Suku Bunga

iii. Interest Rate Management

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

Interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities where movements in interest rates can affect profit after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intends to maintain sufficient cash balances to meet operational needs. The Group has a policy of obtaining financing which will provide an appropriate combination of floating and fixed interest rates. Approval from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before the Group uses these financial instruments to manage interest rate risk exposure.

Grup memiliki eksposur tingkat suku bunga atas liabilitas keuangan sebagaimana yang dijabarkan dalam manajemen risiko likuiditas dalam catatan ini.

The Group is exposed to interest rates on financial liabilities as described in the nature of liquidity risk management in this note.

32. INFORMASI SEGMENT

32. SEGMENT INFORMATION

Informasi segmen Grup berdasarkan segmentasi jenis produk adalah sebagai berikut:

Group segment information based on product type segmentation is as follows:

31 Desember 2025 / December 31, 2025						
	Aset/ Assets	Jasa Pengelolaan/ Management Services	Jumlah/ Amount	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Konsolidasi/ Consolidation	
Penjualan	60.761.706.626	30.740.818.806	91.502.525.432	-	91.502.525.432	Sales
Beban pokok pendapatan	(55.399.052.790)	(18.476.682.070)	(73.875.734.860)	-	(73.875.734.860)	Cost Of Sales
Laba (rugi) bruto	5.362.653.836	12.264.136.736	17.626.790.572	-	17.626.790.572	Gross profit (loss)
Beban usaha					(55.282.204.692)	Operating expenses
Rugi usaha					(37.655.414.120)	Business loss
Pendapatan (beban) lain-lain - neto					2.342.655.951	Other income (expenses) - net
Laba sebelum pajak penghasilan					(35.312.758.169)	Profit before income tax
Pajak penghasilan					-	Income tax
Laba neto					(35.312.758.169)	Net profit
Penghasilan komprehensif lain					422.419.212	Other comprehensive income
Rugi komprehensif tahun berjalan					(34.890.338.957)	Comprehensive loss for the year
Aset segmen	792.946.630.211	15.098.709.100	808.045.339.311	(126.193.947.362)	681.851.391.949	Segment assets
Liabilitas seamen	566.119.503.403	17.455.759.173	583.575.262.576	(126.533.571.805)	457.041.690.771	Segment liabilities

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

32. SEGMENT INFORMATION (Continued)

31 Desember 2024 / December 31, 2024						
	Aset/ Assets	Jasa Pengelolaan/ Management Services	Jumlah/ Amount	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Konsolidasi/ Consolidation	
Penjualan	57.779.015.116	29.371.555.583	87.150.570.699	-	87.150.570.699	Sales
Beban pokok pendapatan	(62.127.244.471)	-	(62.127.244.471)	-	(62.127.244.471)	Cost Of Sales
Laba (rugi) bruto	(4.348.229.355)	29.371.555.583	25.023.326.228	-	25.023.326.228	Gross profit (loss)
Beban usaha					(82.765.937.305)	Operating expenses
Rugi usaha					(57.742.611.077)	Business loss
Pendapatan (beban) lain-lain - neto					(824.835.314)	Other income (expenses) - neto
Laba sebelum pajak penghasilan					(58.567.446.391)	Profit before income tax
Pajak penghasilan					(120.763.758)	Income tax
Laba neto					(58.688.210.149)	Net profit
Penghasilan komprehensif lain					985.813.991	Other comprehensive income
Rugi komprehensif tahun berjalan					(57.702.396.158)	Comprehensive loss for the year
Aset segmen	876.773.264.005	11.406.161.975	888.179.425.980	(118.015.562.052)	770.163.863.928	Segment assets
Liabilitas segmen	614.972.193.321	15.655.662.774	630.627.856.095	(120.164.032.301)	510.463.823.794	Segment liabilities

33. PERJANJIAN PENTING

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Pada tanggal 21 Juni 2023, PT Trinita Dinamik Tbk ("Perusahaan") dan PT Perkasa Internusa Mandiri ("PIM") menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan di Karawang Timur berdasarkan Akta No. 04.

On June 21, 2023, PT Trinita Dinamik Tbk (the "Company") and PT Perkasa Internusa Mandiri ("PIM") signed a Land Development Cooperation Agreement for East Karawang pursuant to Deed No. 04.

Berdasarkan perjanjian tersebut, PIM merupakan pemilik/pemegang hak atas sejumlah bidang tanah yang berlokasi di Jalan Lingkar Karawang Timur, Tanjung Pura, Desa Margasari dan Desa Kondangjaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, dengan luas keseluruhan 267.035 m². Tanah tersebut memiliki bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PIM.

Under the agreement, PIM is the owner/rights holder of several land parcels located at Jalan Lingkar Karawang Timur, Tanjung Pura, Margasari Village, and Kondangjaya Village, East Karawang District, Karawang Regency, West Java Province, with a total area of 267,035 m². The land is evidenced by Right to Build (HGB) certificates registered in PIM's name.

Perusahaan dan PIM sepakat untuk melakukan kerja sama pengembangan tanah tersebut menjadi kawasan hunian dan/atau kawasan komersial yang antara lain meliputi rumah tinggal, rumah toko (RUKO), area komersial, rumah kantor (RUKAN), serta kavling-kavling tanah yang telah disiapkan untuk umum dan dilengkapi dengan fasilitas sarana dan prasarana.

The Company and PIM agreed to collaborate on developing the land into a residential and/or commercial area, comprising—among other things—residential houses, shophouses (*ruko*), commercial areas, office houses (*rukan*), and land plots prepared for the public, complete with necessary facilities and infrastructure.

Pada tanggal 11 Desember 2023, Perusahaan dan PIM melakukan Amandemen Pertama atas Perjanjian Kerja Sama berdasarkan Akta No. 01.

On December 11, 2023, the Company and PIM executed the First Amendment to the Cooperation Agreement pursuant to Deed No. 01.

33. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Berdasarkan Amandemen Pertama, luas tanah yang menjadi objek kerja sama berubah menjadi 261.173 m². Tanah tersebut merupakan tanah milik PIM yang terletak di wilayah Karawang Timur dan memiliki bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Pada tanggal 31 Mei 2024, Perusahaan dan PIM kembali melakukan Amandemen Kedua atas Perjanjian Kerja Sama melalui Akta No. 08.

Berdasarkan Amandemen Kedua, objek tanah yang menjadi dasar kerja sama ditetapkan dengan luas keseluruhan sebesar 266.337 m², yang terletak di Jalan Lingkar Karawang Timur, Tanjung Pura, Desa Margasari dan Desa Kondangjaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

Pada tanggal 22 September 2025, Perusahaan dan PIM menandatangani Amandemen Ketiga atas Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Karawang Timur berdasarkan Akta No. 02.

Berdasarkan Amandemen Ketiga, para pihak sepakat untuk melaksanakan pengembangan proyek melalui KSO ALFA TRUE. Objek kerja sama pada saat tersebut ditetapkan seluas 58.230 m², yang merupakan bagian dari tanah milik PIM.

Proyek yang akan dikembangkan meliputi rumah tinggal, rumah toko, area komersial, rumah kantor dan kavling siap dipasarkan. Mekanisme kerja sama dilakukan dengan sistem revenue sharing.

KSO ALFA TRUE dibentuk sebagai wadah kerja sama operasional antara Perusahaan dan PIM, dengan Perusahaan menjalankan kegiatan operasional/pengelolaan proyek sesuai dengan ketentuan perjanjian, sedangkan PIM tetap memiliki fungsi pengawasan dan pendampingan.

Jangka waktu kerja sama berdasarkan ketentuan tersebut berlaku sampai dengan 20 Juni 2033.

Kontribusi PIM berupa menyediakan tanah dan kontribusi Perusahaan melakukan pembangunan rumah tinggal, rumah toko (RUKO), area komersial, rumah kantor (RUKAN), serta kavling siap dipasarkan.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Under the First Amendment, the area of the land subject to the cooperation was revised to 261,173 m². The land is owned by PIM, located in the East Karawang area, and is evidenced by Right to Build (HGB) certificates.

On May 31, 2024, the Company and PIM executed the Second Amendment to the Cooperation Agreement via Deed No. 08.

Under the Second Amendment, the land subject to the cooperation was established with a total area of 266,337 m², located at Jalan Lingkar Karawang Timur, Tanjung Pura, Margasari Village, and Kondangjaya Village, East Karawang District, Karawang Regency, West Java Province.

On September 22, 2025, the Company and PIM signed the Third Amendment to the East Karawang Land Development Cooperation Agreement pursuant to Deed No. 02.

Under the Third Amendment, the parties agreed to carry out project development through KSO ALFA TRUE. The scope of the collaboration was established at an area of 58,230 m², comprising a portion of land owned by PIM.

The project to be developed encompasses residential houses, shophouses, a commercial area, office houses, and plots ready for market. The collaboration operates based on a revenue-sharing mechanism.

KSO ALFA TRUE was established as the vehicle for the operational partnership between the Company and PIM; the Company handles project operations and management in accordance with the agreement's terms, while PIM retains supervisory and advisory roles.

The term of the collaboration, pursuant to these provisions, extends until June 20, 2033.

PIM's contribution is providing land and the contribution of the Company to the construction of residential homes, shophouses, commercial areas, office houses, and plots ready for market.

33. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Pengaturan bersama dilaksanakan melalui kendaraan terpisah, dimana Perusahaan dan PIM tetap memiliki hak atas aset, dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan bersama yang disepakati. Pengaturan bersama tersebut substansinya adalah operasi bersama.

Perlakuan akuntansi atas operasi bersama PIM dan Perusahaan akan mengakui dalam laporan keuangan mereka bagian mereka atas aset dan bagian mereka atas setiap liabilitas yang dihasilkan dari pengaturan. Masing-masing pihak juga mengakui bagiannya atas pendapatan dan beban yang dihasilkan dari perjanjian operasi bersama.

34. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada tanggal 21 Agustus 2026, Perusahaan dan PIM menandatangani Amandemen Keempat atas Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Karawang Timur berdasarkan Akta No. 31. Berdasarkan Amandemen Keempat, luas objek kerja sama berubah menjadi 264.899,5 m², Proyek tetap mencakup pengembangan rumah tinggal, rumah toko, area komersial, rumah kantor dan kavling siap dipasarkan.

Pada tanggal 21 Agustus 2026, Perusahaan dan PIM juga melakukan Amandemen Pertama Pendirian dan Penetapan KSO ALFA TRUE berdasarkan Akta No. 32. Amandemen tersebut dilakukan untuk menyesuaikan dokumen KSO ALFA TRUE dengan perubahan terakhir atas Perjanjian Kerja Sama antara Perusahaan dan PIM. Ketentuan mengenai KSO tetap mengacu pada perjanjian kerja sama beserta perubahan-perubahannya.

Pada tanggal 21 Agustus 2026, Perusahaan dan PIM melakukan pembatalan dan pencabutan kuasa sebelumnya yang berkaitan dengan KSO ALFA TRUE berdasarkan Akta No. 34. Dengan pencabutan tersebut, kewenangan yang sebelumnya diberikan berdasarkan akta kuasa tersebut tidak lagi berlaku sejak tanggal pencabutan.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Joint arrangements are implemented through separate vehicles, whereby PIM and the Company retain the rights to assets, and obligation to liabilities, in relation to agreed joint arrangements. The substance of this joint arrangement is a joint operation.

The accounting treatment for joint operations PIM and the Company will recognize in their financial statements their portion of assets and their portion of liabilities resulting from the arrangement. Each party also recognize its share of revenues and expenses resulting from the joint operation agreement.

34. SUBSEQUENT EVENT

On August 21, 2026, the Company and PIM signed the Fourth Amendment to the East Karawang Land Development Cooperation Agreement pursuant to Deed No. 31. Under the Fourth Amendment, the area subject to the cooperation was revised to 264,899.5 m²; the Project continues to encompass the development of residential units, shophouses, commercial areas, office houses, and market-ready plots.

On August 21, 2026, the Company and PIM also executed the First Amendment regarding the establishment and designation of KSO ALFA TRUE pursuant to Deed No. 32. This amendment was made to align the KSO ALFA TRUE documentation with the latest changes to the Cooperation Agreement between the Company and PIM. Provisions regarding the KSO continue to be governed by the Cooperation Agreement and its amendments.

On August 21, 2026, the Company and PIM cancelled and revoked the prior power of attorney related to KSO ALFA TRUE pursuant to Deed No. 34. With this revocation, the authority previously granted under said power of attorney ceased to be effective as of the date of revocation.

34. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(Lanjutan)

Selanjutnya, pada tanggal 21 Agustus 2026, PIM memberikan kuasa baru kepada pihak yang bertindak untuk dan atas nama KSO ALFA TRUE berdasarkan Akta No. 36. Kuasa tersebut antara lain mencakup tindakan yang diperlukan dalam pengembangan dan pemasaran proyek, termasuk pengurusan sertifikat, perizinan, pembangunan, pemasaran dan penjualan, penandatanganan PPJB/AJB serta penerimaan pembayaran sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kerja Sama.

34. SUBSEQUENT EVENT (Continued)

Furthermore, on August 21, 2026, PIM granted a new power of attorney to the party acting for and on behalf of KSO ALFA TRUE pursuant to Deed No. 36. This power of attorney covers, among other things, actions necessary for the development and marketing of the project—including the processing of land titles and permits, construction, marketing and sales, the signing of Conditional Sale and Purchase Agreements (PPJB) and Deeds of Sale and Purchase (AJB), and the receipt of payments—in accordance with the terms of the Cooperation Agreement.

35. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Perusahaan juga telah menyajikan kembali laporan keuangan tanggal 31 Desember 2024 dan 1 Januari 2024, sehubungan dengan koreksi atas kesalahan dalam mencatat saldo pada akun-akun berikut ini:

35. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS

The Company has also restated the financial statements as of December 31, 2024 and January 1, 2024, in connection with the correction of errors in recording balances in the following accounts:

31 Desember 2024 / December 31, 2024			
	Dilaporkan Sebelumnya/ Previously Reported	Penyesuaian/ Adjustment	Disajikan Kembali/ As Restated
Aset Lancar			Current assets
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.112.159.356	76.400.000.003	78.512.159.359
Persediaan aset real estat	435.555.738.828	39.519.769.846	475.075.508.674
			Other receivables - third parties
			Real estate asset inventory
Aset Tidak Lancar			Non-current assets
Uang muka proyek	227.225.882.643	(115.919.769.848)	111.306.112.795
			Advances project
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Uang muka penjualan	140.071.941.105	-	140.071.941.105
			Advance from customer
Laba rugi			Profite and lose
Beban pajak penghasilan	(120.763.758)	61.768.829	(58.994.929)
			Income Tax Expenses
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	985.813.991	(26.056.594)	959.757.397
			Remeasurement of defined benefit program
Beban umum dan administrasi	(64.188.672.880)	(35.712.235)	(64.224.385.115)
			General and administrative

PT TRINITI DINAMIK Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2025 dan 2024
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT TRINITI DINAMIK Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
 (Lanjutan)

35. RESTATEMENT OF FINANCIAL STATEMENTS
 (Continued)

1 January 2024 / January 1, 2024				
	Dilaporkan Sebelumnya/ <i>Previously Reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Disajikan Kembali/ As <i>Restated</i>	
Aset Lancar				Current assets
Piutang lain-lain - pihak ketiga	20.301.553	76.400.000.000	76.420.301.553	Other receivables - third parties
Persediaan aset real estat	476.634.465.876	39.519.769.848	516.154.235.724	Real estate asset inventory
Aset Tidak Lancar				Non-current assets
Uang muka proyek	194.962.559.609	(115.919.769.848)	79.042.789.761	Advances project
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Uang muka penjualan	86.625.394.267	-	86.625.394.267	Advance from customer