

TERUS BERINOVASI DAN MEMBANGUN KEPERCAYAAN UNTUK TUMBUH

Continuously Innovating and Building Trust for Growth






2025

Laporan Tahunan
Annual Report

DAFTAR ISI

Table of Contents

Daftar Isi Table of Content	2
 Kilas Kinerja Performance Highlight	
Ikhtisar Data Keuangan Penting Key Financial Highlights	6
Ikhtisar Saham Stock Highlights	10
 Laporan Manajemen Management Report	
Laporan Dewan Komisaris Report from the Board of Commissioners	14
Laporan Direksi Report from the Board of Directors	24
 Profil Perusahaan Company Profile	
Informasi Umum dan Identitas Perusahaan General Information and Company Identity	36
Riwayat Singkat Perusahaan Brief History of the Company	37
Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan Vision, Mission, and Corporate Culture	40
Jejak Langkah Milestones	42
Bidang Usaha, Produk dan Jasa Business Activities, Products, and Services	44
Wilayah Operasional Operational Area	46
Keanggotaan dalam Asosiasi Membership in Associations	47
Struktur Perusahaan Corporate Structure	48
Profil Manajemen Management Profile	50
Profil Dewan Komisaris The Board of Commissioners Profile	50
Profil Direksi Profile of the Board of Directors	53
Sumber Daya Manusia Human Resources	56
Informasi Kepemilikan Saham Share Ownership Information	59
Kronologis Pencatatan Saham Share Listing Chronology	61
Kronologis Pencatatan Efek Lainnya Chronology of Other Securities Listings	62

Struktur Grup Perusahaan Corporate Group Structure	62
Informasi Entitas Anak Perusahaan Information on Company Subsidiaries	63
Penghargaan Awards	64
Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Pasar Modal Capital Market Supporting Institutions and/or Professions	65
 Analisa dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis	
Tinjauan Perekonomian dan Industri Overview of Economic and Industry Conditions	68
Tinjauan Operasi per Segmen Usaha Overview of Business Segment Operational Performance	69
Tinjauan Kinerja Keuangan Overview of Financial Performance	70
Kemampuan Membayar Utang dan Kolektabilitas Piutang Solvency and Receivables Collectibility	74
Struktur Modal dan Kebijakan Manajemen atas Struktur Modal serta Dasar Penentuan Kebijakan Capital Structure and Management Policy on Capital Structure, with the Policy Basis	75
Ikatan yang Material untuk Investasi Barang Modal Material Commitment for Capital Investment	75
Realisasi Investasi Barang Modal Realization of Capital Goods Investment	76
Perbandingan Target dan Proyeksi yang Ingin Dicapai Comparison of Targets and Projections	76
Kebijakan dan Pembagian Dividen Dividend Distribution and Its Policy	77
Informasi dan Fakta Material yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan Material Information and Facts Occurring After the Accountant's Report Date	78
Informasi tentang Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Information on the Use of Proceeds from Public Offering	78
Program Kepemilikan Saham oleh Karyawan dan/atau Manajemen (ESOP/MSOP) Employee and/or Management Stock Ownership Program (ESOP/MSOP)	79
Informasi Material Mengenai Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan/Peleburan Usaha, Akuisisi, dan Restrukturisasi Utang/Modal Material Information Regarding Investment, Expansion, Divestments, Business Merger/Consolidation, Acquisition, and Debt/Capital Restructuring	79
Informasi Transaksi Material yang Mengandung Benturan Kepentingan dan/atau Transaksi dengan Pihak Afiliasi Information on Material Transaction Involving Conflict of Interest and/or Transaction with Affiliated Parties	79
Prospek Usaha Business Prospects	81
Aspek Pemasaran Marketing Aspect	82

Perubahan Peraturan Perundang-undangan yang Berpengaruh Signifikan terhadap Perusahaan Changes in Laws and Regulations Significantly Impacting the Company	83
Perubahan Kebijakan Akuntansi dan Dampaknya terhadap Perusahaan Changes in Accounting Policies and Impact on the Company	83



Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate Governance

Penerapan GCG di Lingkup Perusahaan GCG Implementation within the Company	86
Mekanisme GCG Perusahaan Mechanism of Company's GCG	88
Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) General Meeting of Shareholders (GMS)	88
Dewan Komisaris Board of Commissioners	94
Direksi Board of Directors	97
Komite Audit Audit Committee	106
Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary	110
Unit Audit Internal Internal Audit Unit	112
Sistem Pengendalian Internal Internal Control System	116
Manajemen Risiko Risk Management	118
Perkara Penting Important Issues	120
Kewajiban Memiliki Kebijakan Mengenai Informasi Kepemilikan Saham Obligation to Have a Policy Regarding Share Ownership Information	120
Program Kepemilikan Saham oleh Pegawai dan Direksi Employees and Directors Stock Ownership Program	120
Budaya Perusahaan Corporate Culture	121
Kode Etik Code of Conduct	122
Sistem Pelaporan Pelanggaran Whistleblowing System	123
Kebijakan Anti Korupsi Anti-Corruption Policy	124
Implementasi Rekomendasi OJK Implementation of OJK Recommendation	125



Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Corporate Social Responsibility

Informasi Program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Information On Social And Environmental Responsibility Program	130
---	------------



Laporan Keuangan dan Laporan Auditor Independen
Financial Statements and Independent Auditor's Report

Surat Pernyataan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2025 PT Pakuan Tbk Statement Letter of The Board Directors and The Board of Commissioners on The Responsibility for the 2025 Annual Report of PT Pakuan Tbk	135
--	------------





KILAS KINERJA

PERFORMANCE HIGHLIGHT

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Key Financial Highlight

Laporan Laba (Rugi) dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Consolidated Statement of Profit (Loss) and Other Comprehensive Income

Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated

Uraian Description	2025	2024	2023
Penjualan Sales	343.766	317.941	173.771
Laba Bruto Gross Profit	186.812	206.273	107.678
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan Profit (Loss) Before Income Tax Expense	70.957	83.487	57.863
Laba (Rugi) Tahun Berjalan Profit (Loss) for the Year	70.957	83.487	57.863
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Total Comprehensive Income (Loss)	71.598	85.656	58.034
Jumlah Laba (Rugi) yang dapat Diatribusikan Kepada: Total Profit (Loss) Attributable To:			
Pemilik Entitas Induk Equity Holders of the Parent Company	83.099	84.945	57.863
Kepentingan Non-Pengendali Non-controlling interests	(12.142)	(1.458)	-
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif yang dapat Diatribusikan kepada: Total Comprehensive Profit (Loss) Attributable To:			
Pemilik Entitas Induk Owners of the Company	83.740	87.114	58.034
Kepentingan non-pengendali Non-controlling interests	(12.142)	(1.458)	-
Laba per Lembar Saham Dasar* Basic Earnings Per Share*	68,68	70,20	47,82

*Dalam Rupiah Penuh

*In full Rupiah

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Consolidated Statements of Financial Position

Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated

Uraian Description	2025	2024	2023
Aset Lancar Current Assets	1.069.223	787.431	623.714
Aset Tidak Lancar Non-Current Assets	733.965	792.676	833.357
Total Aset Total Assets	1.803.188	1.580.107	1.457.071
Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	642.802	859.826	838.628
Liabilitas Jangka Panjang Non-Current Liabilities	556.940	397.982	376.701
Total Liabilitas Total Liabilities	1.199.742	1.257.808	1.215.329
Total Ekuitas Total Equity	603.446	322.299	241.742

Laporan Arus Kas Konsolidasian

Consolidated Statements of Cash Flows

Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated

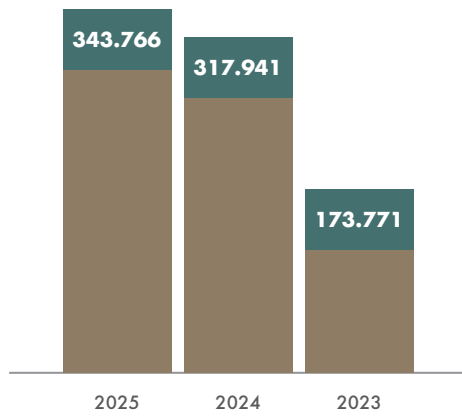
Uraian Description	2025	2024	2023
Arus Kas dari Aktivitas Operasi Cash Flows from Operating Activities	(160.485)	(72.988)	(91.376)
Arus Kas dari Aktivitas Investasi Cash Flows from Investing Activities	(4.011)	40.413	(6.655)
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan Cash Flows from Financing Activities	167.318	102.077	25.629
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	2.822	69.502	(72.402)
Kas dan Setara Kas Awal Tahun Cash and Cash Equivalents at the Beginning of the Year	137.438	67.936	140.338
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun Cash and Cash Equivalents at the End of the Year	140.260	137.438	67.936

Rasio-rasio Keuangan Financial Ratios

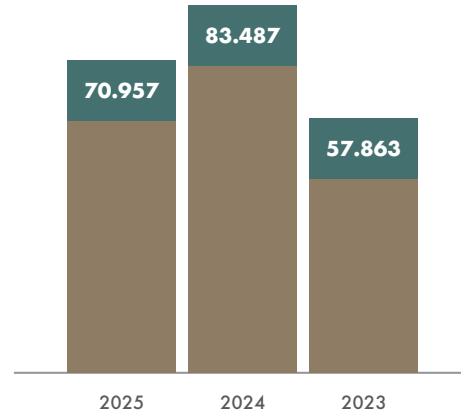
Disajikan dalam persen
Expressed in percentage

Uraian Description	2025	2024	2023
Rasio Imbal Hasil Aset Return on Assets Ratio	4%	5%	4%
Rasio Imbal Hasil Ekuitas Return on Equity Ratio	12%	26%	24%
Rasio Margin Laba Bruto Gross Profit Margin Ratio	54%	65%	61%
Rasio Margin Laba Usaha Operating Profit Margin Ratio	17%	23,4%	31%
Rasio Margin Laba Tahun Berjalan terhadap Pendapatan Current Financial Year Profit Margin to Income Ratio	21%	26%	33%
Rasio Laba Komprehensif terhadap Aset Comprehensive Profit to Asset Ratio	4%	5%	4%
Rasio Laba Komprehensif terhadap Ekuitas Comprehensive Profit to Equity Ratio	12%	27%	24%
Rasio Laba Komprehensif terhadap Pendapatan Comprehensive Profit to Revenue Ratio	21%	27%	33%
Rasio Lancar Current Ratio	166%	92%	74%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas Liabilities to Equity Ratio	199%	390%	503%
Rasio Liabilitas terhadap Total Aset Liabilities to Total Assets Ratio	67%	80%	83%
Rasio Ekuitas terhadap Aset Equity to Asset Ratio	33%	20%	17%

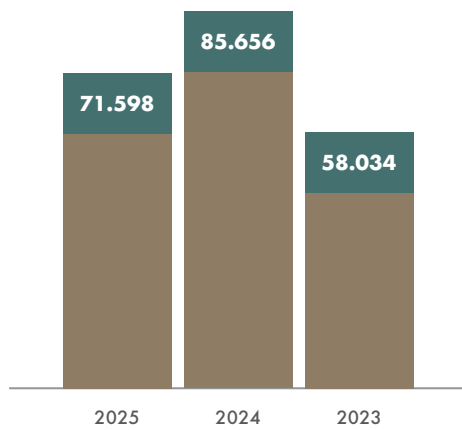
Penjualan
Sales



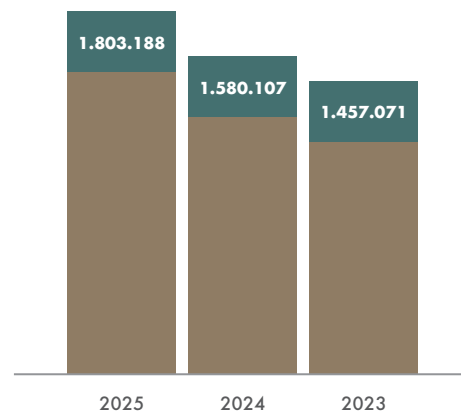
Laba (Rugi) Tahun Berjalan
Profit (Loss) for the Year



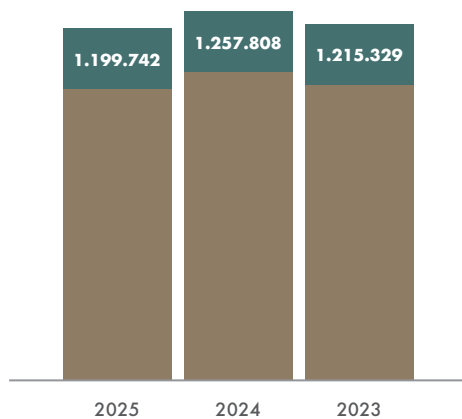
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif
Total Comprehensive Income (Loss)



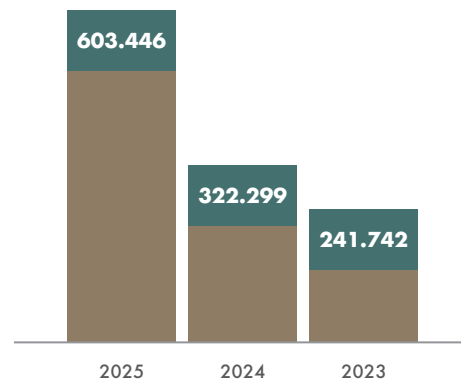
Total Aset
Total Assets



Total Liabilitas
Total Liabilities



Total Ekuitas
Total Equity



Ikhtisar Saham

Stock Highlights

Pergerakan Saham Perusahaan

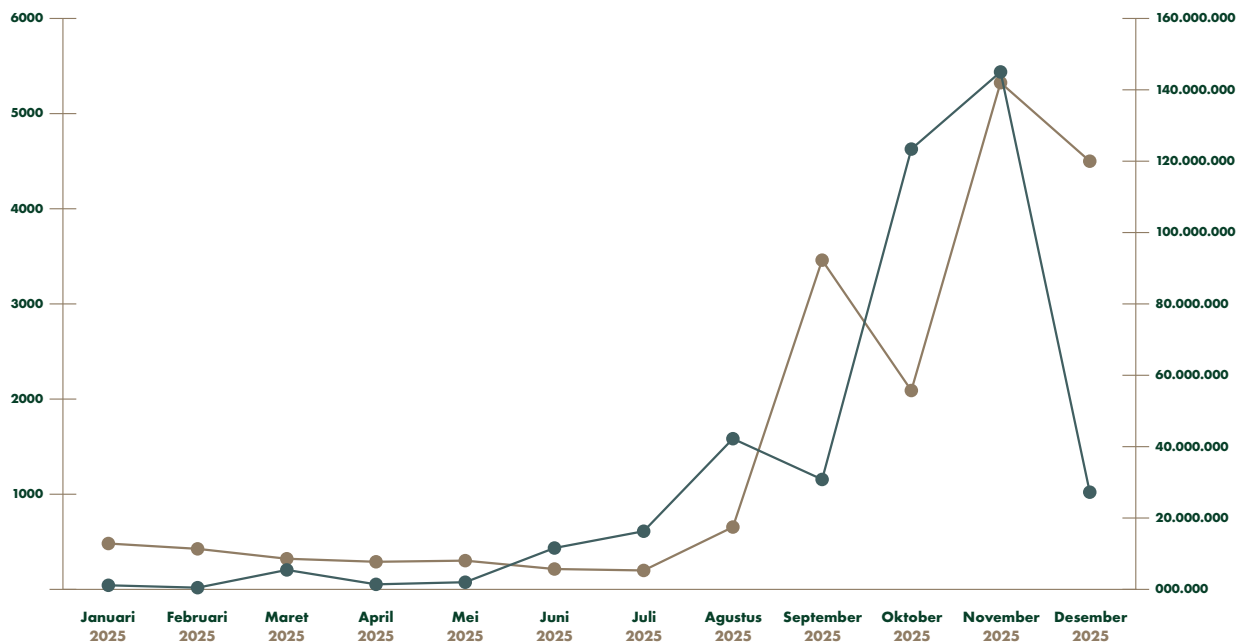
Company's Stock Movement 2024-2025

Uraian Description	Tertinggi Highest (Rp)	Terendah Lowest (Rp)	Penutupan Closing (Rp)	Volume (lembar) Volume (share)
2025				
Kuartal I 1st Quarter	735	302	322	6.635.300
Kuartal II 2nd Quarter	344	210	214	14.075.200
Kuartal III 3rd Quarter	3.460	197	3.460	83.749.400
Kuartal IV 4th Quarter	8.000	1.840	4.500	277.169.200
Tahun 2025 FY 2025	8.000	197	4.500	381.629.100
2024				
Kuartal I 1st Quarter	765	540	610	5.801.000
Kuartal II 2nd Quarter	780	444	490	4.160.400
Kuartal III 3rd Quarter	1.125	645	785	11.473.800
Kuartal IV 4th Quarter	810	700	735	856.600
Tahun 2024 FY 2024	1.125	444	735	22.291.800

Per tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan memiliki 1.210.000.000 lembar saham yang diperdagangkan di BEI dengan nilai kapitalisasi pasar Rp5.445.000.000.000,-.

As of December 31, 2025, the Company had 1,210,000,000 shares outstanding traded on the IDX with a market capitalization of Rp5,445,000,000,000,-.

Grafik Pergerakan Saham Pakuan Graphic of Stock Movement of Pakuan 2025



Informasi Penghentian Sementara Perdagangan Saham (*Suspension*) dan/atau Penghapusan Pencatatan Saham (*Delisting*)

Information on Temporary Suspension of Stock Trading (*Suspension*) and/or Removal of Stock Listing (*Delisting*)

Sepanjang tahun 2025, terdapat 3 (tiga) kali penghentian sementara perdagangan saham yakni

1. Pada tanggal 19 Agustus 2025 yang kembali dibuka pada tanggal 20 Agustus 2025
2. Pada tanggal 21 Agustus 2025 yang kemudian dibuka kembali pada 28 Agustus 2025.
3. Pada tanggal 15 September 2025 saham Perusahaan kembali dihentikan sementara yang kemudian dibuka kembali pada tanggal 23 September 2025.

Suspensi tersebut dilakukan sehubungan dengan terjadinya peningkatan harga kumulatif yang signifikan pada Saham PT Pakuan Tbk (UANG) dan sebagai bentuk perlindungan bagi Investor oleh Bursa Efek Indonesia (BEI). Sebelumnya BEI mencabut suspensi transaksi saham Perusahaan pada tanggal 15 Januari 2025, setelah di suspen pada tanggal 29 Oktober 2024. Meski demikian, sepanjang tahun 2025, tidak terdapat penghapusan pencatatan saham Perusahaan oleh Bursa tempat Perusahaan mencatatkan sahamnya.

Informasi tentang Aksi Korporasi Information on Corporate Action

Sepanjang tahun 2025, Perusahaan tidak melakukan aksi korporasi berupa pemecahan saham (*stock split*), penggabungan saham (*reverse stock*), dan penurunan nilai nominal saham.

In 2025, the Company was imposed by three (3) temporary suspensions on stock trading, such as:

1. On August 19, 2025, which was reopened on August 20, 2025.
2. On August 21, 2025 which was reopened on August 28, 2025.
3. On September 15, 2025, the Company's shares experienced another suspension, which was reopened on September 23, 2025.

The suspension was carried out regarding significant increase in the cumulative price of PT Pakuan Tbk (UANG) shares and as a means of protection to the Investors performed by the Indonesia Stock Exchange (IDX). Previously, IDX lifted the Company's share transactions suspension on January 15, 2025, after being suspended on October 29, 2024. However, throughout 2025, there was no delisting of the Company's shares by the Exchange where the Company listed its shares.

Throughout 2025, the Company did not undertake any corporate actions involving stock splits, reverse stock splits, or reductions in the par value of shares.





LAPORAN MANAJEMEN
MANAGEMENT REPORT

Laporan Dewan Komisaris

Report of the Board of Commissioners



YOSHIHIRO KOBİ
Komisaris Utama | President Commissioner



Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Pertama-tama, mari kita bersama-sama memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa. Karena atas segala nikmat dan karunia-Nya, PT Pakuan Tbk (selanjutnya disebut "Perusahaan"), dapat melalui tahun 2025 dengan tetap mencatatkan hasil yang positif di tengah dinamika perkembangan perekonomian dan industri yang terjadi. Untuk itu, dalam kesempatan yang baik ini, perkenankan saya mewakili Dewan Komisaris menyampaikan laporan pengawasan atas pengelolaan Perusahaan oleh Direksi di Tahun Buku 2025.

Laporan Dewan Komisaris ini meliputi penilaian atas kinerja Direksi dalam pengelolaan Perusahaan, serta pengawasan atas perumusan dan implementasi strategi oleh Direksi, juga pandangan Dewan Komisaris atas prospek usaha Perusahaan yang disusun oleh Direksi, serta penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) di lingkup Perusahaan.

Dear Esteemed Shareholders and Valued Stakeholders,

First of all, we would like to extend our praise and gratitude to God Almighty. With His blessings and grace, PT Pakuan Tbk (later stated as the "Company") successfully navigated the year of 2025, maintaining positive results amidst the dynamics of economic and industrial developments. Therefore, on this occasion, on behalf of the Board of Commissioners, allow me to present our supervisory report on management of the Company performed by the Board of Directors for the Fiscal Year 2025.

This report covers assessment on the Board of Directors' performance in managing the Company, and supervision over the strategy formulation as well as implementation done by the Board of Directors, also including the Board of Commissioners' views on the Company's business prospects as prepared by the Board of Directors, and the implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles in the Company.

Tinjauan atas Perkembangan Perekonomian dan Industri serta Perusahaan

Dewan Komisaris menyadari bahwa perkembangan usaha Perusahaan cukup dipengaruhi oleh kondisi perekonomian baik global maupun nasional. Sepanjang tahun 2025, perekonomian global masih berada dalam fase penyesuaian akibat kebijakan suku bunga yang relatif tinggi serta dinamika geopolitik yang berdampak pada arus investasi dan biaya pendanaan. Bank Indonesia (BI) dalam Buku Laporan Perekonomian Indonesia 2025, menyebutkan bahwa pertumbuhan ekonomi global diperkirakan dalam tren melambat menjadi 3,3% pada 2025. Sementara divergensi pola pertumbuhan antar negara berlanjut dengan ekonomi negara maju dan *emerging economies* tumbuh melambat namun dengan kecepatan yang berbeda. Akibatnya, penurunan inflasi dunia berjalan lebih lambat dari perkiraan sebelumnya. Secara umum, arah kebijakan moneter di tingkat global sepanjang 2025 tetap bersifat akomodatif. Ketidakpastian ekonomi global yang tinggi mendorong bank-bank sentral cenderung lebih berhati-hati dalam menentukan kecepatan dan waktu penurunan suku bunga kebijakannya.

Namun, meskipun dinamika perekonomian global masih diliputi ketidakpastian, perekonomian Indonesia sepanjang tahun 2025 tercatat tetap menunjukkan ketahanan dan kinerja yang solid. Di mana berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia tahun 2025 tercatat tumbuh sebesar 5,11% (*year on year/yoy*), atau lebih tinggi dibandingkan capaian tahun 2024 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,03% *yoy*. Ketahanan perekonomian nasional di tahun 2025 ini didukung oleh konsumsi domestik dan investasi.

Sementara itu, Dewan Komisaris memandang bahwa sektor properti, khususnya residensial, menunjukkan pemulihan secara bertahap, meskipun masih menghadapi tantangan berupa tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang relatif tinggi serta sensitivitas daya beli masyarakat. Dari sisi penjualan, hasil survei BI mengindikasikan penjualan unit properti residensial tumbuh terbatas. Di mana penjualan unit properti residensial tipe kecil dan menengah tumbuh positif, khususnya pada triwulan IV 2025 di tengah penjualan unit properti tipe besar yang masih terkontraksi. Secara keseluruhan, penjualan unit properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2025 tumbuh positif sebesar 7,83% (*yoy*), meningkat dibandingkan dengan penjualan pada triwulan sebelumnya yang terkontraksi sebesar 1,29% (*yoy*).

Di tengah kondisi tersebut, Dewan Komisaris mengapresiasi atas kinerja Perusahaan yang mampu membukukan pencapaian positif dengan mencatatkan pertumbuhan pendapatan sebesar 8,12% dari Rp317,94 miliar di tahun 2024, menjadi Rp343,77

Overview on Economic, Industrial, and Company's Development

The Board of Commissioners realizes that the Company's business performance is mostly influenced by both global and national economic conditions. Throughout 2025, the global economy remained in adjustment phase driven by high interest rates and geopolitical dynamics affecting investment flows and financing costs. In the 2025, in the Indonesian Economic Report, Bank Indonesia (BI), noted that global economic growth is projected to decelerate to 3.3% in 2025. Meanwhile, divergences in growth patterns among countries persisted, with both the economies of developed countries and emerging economies growing at a slower pace, yet at different rates. Consequently, the decline in global inflation proceeded slower than previously anticipated. In general, the direction of global monetary policy throughout 2025 remained accommodative. High global economic uncertainty prompted the central banks to be more prudent in determining the interest rate tapering policy pace and time period.

However, despite the global economic landscape remains uncertain, throughout 2025, Indonesia's economy continues to demonstrate resilience and solid performance. According to data from the Indonesian Statistics (BPS), Indonesia's economy in 2025 grew by 5.11% (*year-on-year/yoy*), higher than the 5.03% *yoy* in 2024. The resilience of the national economy in 2025 was supported by domestic consumption and investment.

Meanwhile, the Board of Commissioners views the property sector, particularly the residential segment, showing gradual recovery although still dealing with challenges such as relatively high mortgage interest rates and sensitivity to household purchasing power. In terms of sales, BI survey results indicate limited growth in residential property unit sales. Sales of small and medium-sized residential units grew positively, particularly in Q4 of 2025 amidst the contraction in sales of large-sized residential units. Overall, sales of residential property units in the primary market in Q4 of 2025 grew by 7.83% *year-over-year (yoy)*, increased compared to sales in the previous quarter, which contracted by 1.29% (*yoy*).

Amid these conditions, the Board of Commissioners appreciates the Company's performance for recording positive results, with revenue growth of 8.12% from Rp317.94 billion in 2024 to Rp343.77 billion in 2025. This growth reflects that

miliar di tahun 2025. Pertumbuhan ini mencerminkan daya serap pasar terhadap produk residensial yang dikembangkan Perusahaan masih cukup tinggi.

Sejalan dengan strategi pengembangan usaha, Perusahaan juga mencatatkan peningkatan total aset sebesar 14,12% menjadi Rp1,80 triliun dari Rp1,58 triliun di tahun 2024, sebagai bagian dari penguatan *landbank* dan pengembangan proyek residensial. Adapun penurunan laba bersih menjadi Rp70,96 miliar di tahun 2025, Dewan Komisaris memandang sebagai konsekuensi jangka pendek dari fase ekspansi serta peningkatan biaya konstruksi dan operasional. Secara keseluruhan, Dewan Komisaris memandang bahwa kinerja Perusahaan di tahun 2025 mencerminkan posisi Perusahaan yang berada dalam fase ekspansi terukur untuk menangkap peluang pertumbuhan sektor residensial.

Dewan Komisaris memandang bahwa tahun 2025 merupakan fase penting dalam memperkuat *positioning* Perusahaan sebagai pengembang residensial. Peningkatan pendapatan dan aset mencerminkan keberhasilan dalam membangun *pipeline* pertumbuhan. Sementara itu, tekanan terhadap laba dipandang sebagai bagian dari fase investasi dan pengembangan proyek.

Ke depan, Dewan Komisaris meyakini bahwa dengan fokus pada monetisasi proyek, peningkatan efisiensi, dan disiplin eksekusi, Perusahaan memiliki potensi untuk meningkatkan kinerja keuangan dan menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi pemegang saham.

Penilaian Dewan Komisaris terhadap Kinerja Direksi dan Dasar Penilaiannya

Berdasarkan pencapaian positif pada kinerja keuangan Perusahaan di tahun 2025, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah melaksanakan tanggung jawabnya dengan baik dalam memperkuat eksistensi Perusahaan dalam industri. Hal tersebut, tercermin dari kinerja Perusahaan di tahun 2025, dan seberapa besar upaya Direksi dalam menghadapi setiap tantangan untuk tetap tumbuh. Hal tersebut menjadi salah satu dasar penilaian kinerja Direksi oleh Dewan Komisaris. Di mana Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah menunjukkan kinerja yang baik dalam menjaga momentum pertumbuhan, khususnya dalam pengembangan bisnis residensial.

market demand for the residential products developed by the Company remains relatively high.

In line with our business development strategy, the Company also recorded 14.12% growth in total assets to Rp1.80 trillion from Rp1.58 trillion in 2024, as part of strengthening its *landbank* and residential project development. Regarding the decline in net profit to Rp70.96 billion in 2025, the Board of Commissioners views the decline as a short-term consequence of the expansion phase and the increase in construction and operational costs. Overall, the Board of Commissioners views the Company's performance in 2025 reflects the Company's position in a measured expansion phase to capture growth opportunities in the residential sector.

The Board of Commissioners saw 2025 as a crucial phase in strengthening the Company's *positioning* as a residential developer. The increase in revenue and assets reflects success in building a growth pipeline. Meanwhile, pressure on profits is viewed as part of the investment and project development phase.

Going forward, the Board of Commissioners believes that by focusing on project monetization, improved efficiency, and disciplined execution, the Company has the potential to improve financial performance and create sustainable value for the shareholders.

The Board of Commissioners' Assessment on the Board of Directors' Performance and the Assessment Criteria

Based on the Company's positive financial performance in 2025, the Board of Commissioners assesses that the Board of Directors has properly fulfilled our responsibilities in strengthening the Company's position within the industry. This is reflected in the Company's performance in 2025 and the Board of Directors' attempts in addressing every challenge to keep growing. This serves as one of the basis of assessment for the Board of Directors' performance carried out by the Board of Commissioners. The Board of Commissioners assesses that the Board of Directors has demonstrated excellent performance in maintaining growth momentum, particularly in the residential business development.

Capaian utama Direksi antara lain:

- Pertumbuhan pendapatan yang didukung oleh penjualan unit residensial;
- Peningkatan aset melalui pengembangan proyek dan akuisisi *landbank*; dan
- Penguatan *positioning* Perusahaan di segmen residensial.

Dewan Komisaris menilai bahwa langkah-langkah tersebut telah memperkuat fondasi pertumbuhan jangka menengah dan panjang Perusahaan. Sebagai salah satu organ tata kelola Perusahaan, pada dasarnya Dewan Komisaris bertanggung jawab untuk mengawasi dan mengevaluasi kinerja Direksi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya. Evaluasi ini dilakukan secara komprehensif, meliputi berbagai aspek seperti pencapaian strategis, pengelolaan risiko, ketaatan terhadap peraturan dan etika, serta kinerja Direksi sepanjang masa jabatannya.

Ke depan, Dewan Komisaris mendorong Direksi agar dapat melakukan peningkatan pada efisiensi biaya konstruksi dan operasional, optimalisasi *margin* proyek, serta disiplin dalam pemilihan dan eksekusi proyek. Melalui penguatan tersebut, Dewan Komisaris berharap, Perusahaan dapat mengkonversi pertumbuhan aset menjadi peningkatan profitabilitas yang berkelanjutan.

Pengawasan Dewan Komisaris terhadap Implementasi Strategi yang Ditetapkan Direksi

Dewan Komisaris sebagai representasi Pemegang Saham memandang bahwa Direksi telah berupaya untuk mengoptimalkan kinerja Perusahaan. Hal ini terlihat dari kemampuan Direksi dalam mengimplementasikan arahan Pemegang Saham dalam Inisiatif Strategis Perusahaan. Dewan Komisaris terus melakukan pengawasan secara menyeluruh untuk memastikan kesesuaian pengelolaan Perusahaan dengan mengacu pada prinsip-prinsip GCG.

Dewan Komisaris berpandangan bahwa strategi Direksi pada tahun 2025 telah tepat, dengan fokus pada pengembangan proyek residensial, penguatan *landbank* sebagai sumber pertumbuhan jangka panjang, serta peningkatan skala usaha melalui ekspansi selektif. Dewan Komisaris menilai bahwa strategi ini telah memberikan dasar yang kuat bagi pertumbuhan berkelanjutan, yang tercermin dari peningkatan aset dan pendapatan Perusahaan di tahun 2025 dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

The Board of Directors' key achievements are including:

- Revenue growth supported by residential unit sales;
- Asset growth through project development and *landbank* acquisitions; and
- Strengthening the Company's positioning in the residential segment.

The Board of Commissioners assesses that the efforts have strengthened the foundation for the Company's medium- and long-term growth. As one of the Company's governance bodies, the Board of Commissioners has a primary responsibility to supervise and evaluate the Board of Directors' performance in carrying out their duties and responsibilities. This evaluation is conducted comprehensively, covering various aspects such as strategic achievements, risk management, compliance with regulations and ethics, as well as the Board of Directors' performance throughout the term of office.

Going forward, the Board of Commissioners encourages the Board of Directors to improve construction and operational cost efficiency, optimize project margins, and being discipline in project selection and execution. Through the improvements, the Board of Commissioners expects the Company to convert asset growth into sustainable profitability.

Board of Commissioners Supervision on Strategy Implementation as Stipulated by the Board of Directors

As representatives of the Shareholders, the Board of Commissioners views that the Board of Directors has strived to optimize the Company's performance. This is demonstrated by the Board of Directors' ability to implement Shareholder aspiration into the the Company's Strategic Initiatives. The Board of Commissioners continuously performs comprehensive supervision to ensure the Company's management has aligned with the GCG principles.

The Board of Commissioners believes that the Board of Directors' strategy for 2025 has been appropriate, focusing on residential project development, strengthening the *landbank* as a source of long-term growth, and elevating the business scale through selective expansion. The Board of Commissioners assesses that this strategy has provided solid basis for sustainable growth, as reflected in the increase in the Company's assets and revenue in 2025 compared to the previous year.

Ke depan, Dewan Komisaris menekankan pentingnya optimalisasi monetisasi *landbank*, peningkatan kecepatan penjualan (*sales velocity*), serta penguatan *recurring cash flow* dari proyek berjalan. Dengan demikian, strategi ekspansi tetap relevan, dengan penekanan pada *quality of growth* dan *cash conversion*.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris secara aktif telah melaksanakan fungsi pengawasan terhadap implementasi strategi yang ditetapkan Direksi melalui rapat berkala, rapat gabungan dengan Direksi, serta komunikasi yang konstruktif. Rapat gabungan telah diselenggarakan secara rutin dengan fokus pada evaluasi kinerja proyek, realisasi penjualan, serta pengelolaan risiko. Dewan Komisaris menilai bahwa mekanisme ini telah berjalan efektif dalam memastikan pengawasan yang optimal.

Pandangan Dewan Komisaris atas Prospek Usaha yang Disusun oleh Direksi

Dewan Komisaris optimis, Perusahaan dapat membukukan kinerja yang positif di tahun 2026, atas dasar prospek usaha yang disusun oleh Direksi dengan melihat peluang dan fundamental yang dimiliki Perusahaan. Sebagai organ *Good Corporate Governance* (GCG), Dewan Komisaris senantiasa akan mengawasi dan memberikan arahan pada Direksi untuk konsisten mengedepankan prinsip kehati-hatian dan tetap berpedoman pada prinsip-prinsip GCG dalam menerapkan strategi peningkatan kinerja di tahun 2026. Terlebih, *International Monetary Fund* (IMF) dalam laporannya memproyeksikan perekonomian global tahun 2026, akan tetap tumbuh yakni di level 3,1%. Begitupun dengan Bank Indonesia (BI) yang memprediksi pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2026 berada di kisaran 4,9% - 5,7% dengan mempertimbangkan tantangan eksternal, seperti perlambatan ekspor akibat kondisi geo politik global.

Adapun Dewan Komisaris memandang, bahwa prospek usaha Perusahaan yang disusun oleh Direksi telah sesuai dengan kondisi obyektif. Di mana Dewan Komisaris memandang bahwa prospek sektor residensial pada tahun 2026 tetap positif, yang didukung oleh kebutuhan hunian yang masih tinggi (*structural demand*), urbanisasi dan pertumbuhan kelas menengah, serta potensi penyesuaian kebijakan suku bunga ke depan.

Dewan Komisaris memiliki keyakinan, bahwa dengan basis *landbank* dan proyek yang telah dikembangkan, Perusahaan telah berada pada posisi yang baik untuk memasuki fase

Moving forward, the Board of Commissioners emphasizes the importance of optimizing *landbank* monetization, increasing sales velocity, and strengthening recurring cash flow from ongoing projects. Therefore, the expansion strategy is considered still relevant, focusing on quality of growth and cash conversion.

Throughout 2025, the Board of Commissioners has actively carried out the supervisory function on the implementation of strategies by the Board of Directors through regular meetings, joint meetings with the Board of Directors, and constructive communication. The joint meetings have been conducted regularly with focusing on project performance evaluation, sales realization, and risk management. The Board of Commissioners assesses that this mechanism has been effective in ensuring optimal supervision.

Board of Commissioners' Views on the Business Prospects Prepared by the Board of Directors

The Board of Commissioners is optimistic that the Company will record positive performance in 2026, based on business prospects prepared by the Board of Directors, considering the Company's opportunities and fundamentals. As a *Good Corporate Governance* (GCG) body, the Board of Commissioners will consistently supervise and provide guidance to the Board of Directors to consistently prioritize the prudent principle and always refer to GCG principles in implementing performance improvement strategies in 2026. Furthermore, in its report, the *International Monetary Fund* (IMF) projects that the global economy in 2026 will continue to grow at 3.1%. Similarly, Bank Indonesia (BI) forecasts Indonesia's economic growth for 2026 to be in the range of 4.9%–5.7%, taking into account external challenges such as a slowdown in exports due to global geopolitical conditions.

The Board of Commissioners views that the Company's business prospect prepared by the Board of Directors aligns with objective conditions. The Board of Commissioners considers that the residential sector's outlook for 2026 remains positive, supported by persistently high housing demand (*structural demand*), urbanization, and the growth of the middle class, as well as the potential for future interest rate policy adjustments.

The Board of Commissioners believes that, with the *landbank* and developed projects, the Company has secured a favourable position to enter monetization phase and accelerate sales.

monetisasi dan akselerasi penjualan. Dewan Komisaris memberikan arahan pada Perusahaan dengan fokus utama ke depan meliputi peningkatan *sales velocity*, optimalisasi *pricing strategy*, penguatan arus kas dan profitabilitas proyek, serta disiplin dalam ekspansi dan pengelolaan biaya. Dewan Komisaris tetap yakin bahwa tujuan Perusahaan dapat dicapai, namun Dewan Komisaris juga tetap memberikan arahan pada Direksi untuk tetap waspada dan penuh kehati-hatian dalam melakukan setiap langkah yang akan diambil untuk keberlangsungan usaha Perusahaan ke depan.

Pandangan Dewan Komisaris atas Penerapan GCG di Lingkup Perusahaan

Dewan Komisaris senantiasa menekankan pentingnya penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) untuk memperkuat kinerja dan mempertahankan keunggulan dan eksistensi Perusahaan dalam industri. Dewan Komisaris sangat mengapresiasi upaya Perusahaan untuk senantiasa patuh terhadap ketentuan yang telah diatur oleh pemegang saham dengan menerapkan prinsip dan praktik GCG dalam melaksanakan kegiatan usaha yang dijalankan. Secara umum, Dewan Komisaris memandang bahwa penerapan prinsip-prinsip GCG di lingkup Perusahaan telah berjalan dengan baik, di mana organ GCG baik yang berada di bawah Dewan Komisaris maupun di bawah Direksi telah menjalin kerja sama dengan baik, sehingga fungsi, tugas dan tanggung jawab masing-masing organ pendukung Dewan Komisaris dan Direksi telah berjalan sesuai dengan perangkat kebijakan GCG Perusahaan.

Dewan Komisaris memandang bahwa Perusahaan telah mengalami peningkatan implementasi GCG sepanjang tahun 2025. Hal tersebut dibuktikan dengan komitmen dan konsistensi Perusahaan dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG yang mencakup Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Kemandirian serta Kesetaraan. Dewan Komisaris percaya bahwa penerapan prinsip-prinsip GCG yang sesuai dengan regulasi yang berlaku, merupakan landasan bagi keberhasilan jangka panjang Perusahaan.

Dewan Komisaris menilai bahwa penerapan GCG di lingkup Perusahaan telah berjalan dengan baik dan menjadi fondasi penting dalam mendukung pertumbuhan usaha. Dewan Komisaris memberikan arahan untuk melakukan penguatan penerapan GCG ke depan yang difokuskan pada pengendalian internal khususnya pada proyek dan investasi, penerapan manajemen risiko berbasis proyek, serta transparansi dalam pengambilan keputusan strategis. Adapun terkait dengan penerapan *Whistleblowing System* (WBS) di lingkup

The Board of Commissioners has provided guidance to the Company, with forward-looking priorities including increasing sales velocity, optimizing pricing strategies, strengthening project cash flow and profitability, and maintaining discipline in expansion and cost management. The Board of Commissioners remains confident that the Company's objectives can be achieved, while also advising the Board of Directors to remain cautious and prudent in implementing initiatives to ensure the Company's long-term sustainability.

Board of Commissioners' View on GCG Implementation Within the Company

The Board of Commissioners consistently emphasizes the importance of *Good Corporate Governance* (GCG) principles implementation to strengthen performance and maintain the Company's competitive edge and presence within the industry. The Board of Commissioners highly appreciates the Company's efforts to consistently comply with the provisions established by shareholders by applying GCG principles and practices in conducting our business operations. In general, the Board of Commissioners considers that GCG principles have been implemented properly within the Company, where the GCG bodies, both under the Board of Commissioners and the Board of Directors, have maintained good cooperation, ensuring that the functions, duties, and responsibilities of each supporting organ for the Board of Commissioners and the Board of Directors have been carried out in accordance with the Company's GCG policies.

The Board of Commissioners views that the GCG implementation within the Company has improved throughout 2025. This is reflected in the Company's commitment and consistency in applying GCG principles, which include Transparency, Accountability, Responsibility, Independence, and Equality. The Board of Commissioners believes that the GCG principles implementation has complied with prevailing regulations serves as the foundation for the Company's long-term success.

The Board of Commissioners assesses that GCG has been implemented properly within the Company and serves as a vital foundation for supporting business growth. The Board of Commissioners directs further strengthening of GCG implementation, focusing on internal controls particularly regarding projects and investments, the implementation of project-based risk management, and transparency in strategic decision-making. Regarding the implementation of the *Whistleblowing System* (WBS) within the Company, the

Perusahaan, Dewan Komisaris memandang telah berjalan dengan cukup baik dan agar terus ditingkatkan, khususnya dalam aspek *awareness* dan aksesibilitas, perlindungan bagi pelapor, dan efektivitas penanganan laporan. Secara umum Dewan Komisaris berpandangan bahwa Perusahaan telah menerapkan prinsip-prinsip GCG sebagaimana arahan pemegang saham, dan senantiasa mematuhi regulasi yang ditetapkan oleh *regulator*.

Penilaian Kinerja Komite di bawah Dewan Komisaris

Dalam melaksanakan fungsinya, Dewan Komisaris didukung oleh Komite yang berada di bawah Dewan Komisaris, untuk meningkatkan efektivitas pengawasan terhadap kinerja seluruh Anggota Direksi. Komite yang berada di bawah Dewan Komisaris yakni Komite Audit.

Dewan Komisaris menilai bahwa Komite Audit telah menunjukkan kinerja yang efektif sepanjang tahun 2025. Di mana Komite Audit mampu menyelesaikan program kerja yang telah disusun untuk tahun 2025, serta menyampaikan hasil temuan dan langkah-langkah tindak lanjut terkait rekomendasi kepada Dewan Komisaris.

Pada tahun 2025, Komite Audit juga telah melaksanakan rapat sebanyak 4 (empat) kali dengan tingkat kehadiran masing-masing anggota Komite Audit adalah 100,00%.

Secara umum, Dewan Komisaris menilai bahwa Komite Audit telah menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik serta dapat memberikan masukan yang konstruktif pada Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris menilai bahwa fungsi Komite Audit telah berjalan efektif dalam mendukung pengawasan, khususnya terkait pelaporan keuangan dan pengendalian internal.

Adapun fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi dilaksanakan secara langsung oleh Dewan Komisaris, dengan memastikan bahwa kebijakan remunerasi dan penunjukan manajemen sejalan dengan kinerja dan strategi Perusahaan. Ke depan, penguatan fungsi pengawasan oleh Dewan Komisaris dan Komite akan difokuskan pada evaluasi investasi dan proyek, pengelolaan risiko strategis, dan peningkatan kualitas rekomendasi berbasis kinerja.

Board of Commissioners views that its implementation has been running fairly proper and that it should be continuously improved, particularly in terms of awareness and accessibility, protection for whistleblowers, and the effectiveness of report processing. In general, the Board of Commissioners believes that the Company has implemented GCG principles in accordance with shareholder aspiration and consistently complies with regulations established by the regulator.

Assessment on Performance of Committees under the Board of Commissioners

In carrying out its functions, the Board of Commissioners is supported by committees under the Board of Commissioners to enhance the effectiveness of supervision over the performance of all members of the Board of Directors. The committee under the Board of Commissioners is Audit Committee.

The Board of Commissioners assesses that the Audit Committee has demonstrated effective performance throughout 2025. The Audit Committee was able to accomplish the 2025 work program as planned and presented its findings and follow-up actions regarding recommendations to the Board of Commissioners.

In 2025, the Audit Committee also held 4 (four) meetings, with each Audit Committee member achieving a 100.00% attendance rate.

In general, the Board of Commissioners assesses that the Audit Committee has properly carried out its duties and functions and has provided constructive recommendations to the Board of Commissioners. Throughout 2025, the Board of Commissioners assessed that the Audit Committee's functions have operated effectively in supporting supervision, particularly regarding financial reporting and internal controls.

The functions of Nomination and Remuneration Committee are performed directly by the Board of Commissioners, ensuring that remuneration policies and management appointments align with the Company's performance and strategy. Moving forward, the strengthening of supervisory functions by the Board of Commissioners and the Committees will focus on investment and project evaluations, strategic risk management, and improving the quality of performance-based recommendations.

Informasi Perubahan Komposisi dan Susunan Dewan Komisaris

Di sepanjang tahun 2025, terdapat perubahan susunan dan komposisi Dewan Komisaris, di mana per Januari 2025, Johan Yudhya Santosa tidak lagi menjabat sebagai Wakil Komisaris Utama Perusahaan. Berikut adalah, susunan dan komposisi Dewan Komisaris Perusahaan per 31 Desember 2025 sampai dengan Laporan Tahunan ini ditandatangani:

Komisaris Utama : Yoshihiro Kobi
Komisaris Independen : Bonny Harry

Apresiasi dan Penutup

Pada kesempatan ini, izinkan Dewan Komisaris mengucapkan terima kasih kepada para Pemegang Saham yang telah memberikan arahan dan masukan yang cukup konstruktif bagi Perusahaan di sepanjang tahun 2025. Dewan Komisaris juga menyampaikan apresiasinya kepada Direksi atas kerja sama dan komitmen yang telah ditunjukkan dalam rangka menjaga pertumbuhan kinerja Perusahaan yang berkelanjutan.

Dewan Komisaris juga menyampaikan apresiasi kepada seluruh karyawan Perusahaan yang telah memberikan kontribusinya secara optimal. Dewan Komisaris sungguh berharap, perjalanan tahun 2025 menjadi catatan penting bagi seluruh Insan Perusahaan untuk dapat bersinergi dan berkolaborasi dengan harapan di tahun-tahun mendatang, dedikasi, komitmen, dan profesionalisme dapat terus dijaga dan ditingkatkan agar Perusahaan dapat terus tumbuh secara berkelanjutan.

Information on Changes in the Composition of the Board of Commissioners

In 2025, there were changes in the Board of Commissioners structure and composition, as of January 2025, Johan Yudhya Santosa is no longer serves as Deputy President Commissioner. The Board of Commissioners composition and structure as of December 31, 2025, until the signing of this Annual Report is as follows:

President Commissioner : Yoshihiro Kobi
Independent Commissioner : Bonny Harry

Appreciation and Closing Remarks

On this occasion, the Board of Commissioners would like to express our gratitude to the Shareholders for the constructive guidance and feedback provided to the Company throughout 2025. The Board of Commissioners also extends our appreciation to the Board of Directors for the cooperation and commitment demonstrated in maintaining the Company's sustainable performance growth.

The Board of Commissioners also extends our appreciation to all employees for their optimal contributions. The Board of Commissioners believes that 2025 will serve as a significant milestone for all personnel to synergize and collaborate, thereby ensuring that dedication, commitment, and professionalism are maintained and improved in the years to come, to assure the Company have a sustainable growth.

Jakarta, April, 2026

Atas nama Dewan Komisaris PT Pakuan Tbk
On behalf of Board of Commissioners of
PT Pakuan Tbk



Yoshihiro Kobi
Komisaris Utama
President Commissioner

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan
This Page Left Blank Intentionally

Laporan Direksi

Report from the Board of Directors



ERICK WIHARDJA
Direktur Utama | President Director



Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Pertama-tama, mari kita bersama-sama memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa. Karena atas segala nikmat dan karunia-Nya, PT Pakuan Tbk (selanjutnya disebut "Perusahaan"), dapat mencatatkan hasil yang positif di tengah tantangan dan dinamika ekonomi dan industri yang terjadi di sepanjang tahun 2025. Pada kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat, kami Direksi Perusahaan menyampaikan Laporan Manajemen Perusahaan untuk tahun buku 2025. Laporan ini memberikan gambaran menyeluruh mengenai kinerja Perusahaan sepanjang tahun 2025, termasuk pencapaian, aksi korporasi, tantangan yang dihadapi serta langkah-langkah yang telah diambil Manajemen untuk mengatasi berbagai hambatan.

Dear Esteemed Shareholders and Valued Stakeholders,

First and foremost, we would express our praise and gratitude to God Almighty. With His blessings and grace, PT Pakuan Tbk (later stated as the "Company") managed to achieve positive results amidst the economic and industry challenges and dynamics throughout 2025. On this occasion, the Company's Board of Directors present the Company's Management Report for the fiscal year 2025. This report provides a comprehensive overview of the Company's performance throughout 2025, including achievements, corporate actions, challenges, and the initiatives taken by Management to address various obstacles.

Tinjauan Ekonomi dan Industri serta Perkembangan Perusahaan

Di tengah kondisi perekonomian yang masih diselimuti dengan ketidakpastian, Perusahaan tercatat mampu mengimplementasikan aspirasi para Pemegang Saham dengan membukukan kinerja yang positif. Seperti diketahui, dinamika ekonomi pada tahun 2025 masih dipengaruhi oleh ketegangan perang dagang Amerika Serikat (AS) dengan Tiongkok serta meluasnya eskalasi tensi geopolitik global. Meski demikian, *The International Monetary Fund* (IMF) dalam *World Economic Outlook* (WEO) Januari 2026 melakukan revisi proyeksi pertumbuhan ekonomi global menjadi 3,3% pada tahun 2025, lebih tinggi dari proyeksi di bulan Oktober 2025. Di mana pertumbuhan ekonomi global tahun 2025 diprediksi tumbuh sebesar 3,2%.

Di satu sisi, pertumbuhan ekonomi Indonesia tercatat tetap kuat dan mampu menjaga momentum pertumbuhan ke depan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia tahun 2025 tercatat tumbuh sebesar 5,11% (*year on year/yoy*), atau lebih tinggi dibandingkan capaian tahun 2024 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,03% *yoy*.

Terkait dengan industri properti, Bank Indonesia (BI) mengindikasikan penjualan unit properti khususnya residensial, tumbuh terbatas. Di mana dari sisi penjualan, hasil survei mengindikasikan penjualan unit properti residensial tipe kecil dan menengah tumbuh positif di tengah penjualan unit properti tipe besar yang masih berkontraksi. Secara keseluruhan, penjualan unit properti residensial di pasar primer tumbuh positif sebesar 7,83% (*yoy*) pada triwulan IV 2025, meningkat dibandingkan dengan penjualan pada triwulan sebelumnya yang berkontraksi sebesar 1,29% (*yoy*).

Sementara berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2025 tumbuh terbatas. Kondisi ini tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan IV 2025 yang tumbuh sebesar 0,83% (*yoy*), relatif stabil dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan III 2025 sebesar 0,84% (*yoy*). Dari sisi pembiayaan, hasil survei menunjukkan bahwa sumber utama pendanaan untuk pembangunan properti residensial masih berasal dari dana internal pengembang, dengan pangsa mencapai 80,14%. Sementara dari sisi konsumen, mayoritas pembelian rumah di pasar primer dilakukan melalui skema pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan pangsa sebesar 70,88%.

Meski demikian, secara umum sektor properti residensial masih menghadapi tantangan berupa tingkat suku bunga KPR yang

Overview on Economic and Industrial and Company Developments

Amid uncertain economic, the Company has demonstrated its ability to fulfill shareholders' expectations by delivering positive performance. As acknowledged, economic dynamics in 2025 was still influenced by the trade war tensions between the United States (U.S.) and China, as well as the escalating global geopolitical tensions. However, in the *World Economic Outlook* (WEO) published in January 2026, the International Monetary Fund (IMF) had the global economic growth projections revised to 3.3% for 2025, higher than the projections in October 2025. Whereas global economic growth in 2025 was to reach 3.2%.

On the contrary, Indonesia's economic growth remained solid and managed to maintain growth momentum moving forward. According to data released by the Indonesian Statistics (BPS), Indonesia's economy is projected to grow by 5.11% (*year-on-year/yoy*) in 2025, higher than 5.03% *yoy* growth recorded in 2024.

Related to the property sector, Bank Indonesia (BI) indicated that property unit sales, particularly residential units, are growing at a limited pace. In terms of sales, survey results indicate that sales of small and medium-sized residential units are growing positively, while sales of large-sized residential units remain in contraction. Overall, sales of residential property units in the primary market grew by 7.83% (*year-over-year*) in Q4 of 2025, was increasing compared to the previous quarter, which was contracted by 1.29% (*year-over-year*).

Meanwhile, results from the Residential Property Price Survey (SHPR) indicate that residential property prices in primary market signaled a limited growth by Q4 of 2025. This trend is reflected in the Residential Property Price Index (IHPR) for Q4 of 2025, which grew by 0.83% (*year-over-year*), remaining relatively stable compared to the 0.84% (*year-over-year*) growth recorded in Q3 of 2025. From financing perspective, survey results indicates that the primary source of funding for residential property development remains internal developer funds, accounting for 80.14% of the total. Meanwhile, from the consumer side, the majority of housing purchases in the primary market are conducted through the Mortgage Loan (KPR) scheme, accounting for 70.88%.

However, the residential property sector generally continues to deal with challenges including relatively high mortgage

relatif tinggi, sensitivitas daya beli masyarakat, serta adanya kenaikan biaya konstruksi di tahun 2025. Dalam kondisi tersebut, Perusahaan tetap mampu mencatatkan pertumbuhan pendapatan, yang mencerminkan daya tahan permintaan terhadap produk residensial yang dikembangkan, khususnya pada proyek-proyek utama Perusahaan. Pencapaian tersebut, secara tidak langsung menunjukkan ketahanan Perusahaan yang tetap membukukan pencapaian positif di tengah dinamika yang terjadi di sepanjang tahun 2025. Direksi akan senantiasa untuk memperkuat eksistensi Perusahaan dalam industri dan meningkatkan pencapaian positif yang berkelanjutan.

Inisiatif dan Kebijakan Strategis Tahun 2025

Kinerja positif yang berhasil dibukukan Perusahaan di tahun 2025, tak lepas dari inisiatif dan kebijakan strategis yang telah ditetapkan dan diterapkan oleh Direksi, yang tentunya atas persetujuan dari Dewan Komisaris dan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) selaku bagian dari organ *Good Corporate Governance* (GCG). Di mana selaras dengan tantangan, peluang dan visi Perusahaan di tahun 2025, Direksi menyusun inisiatif dan kebijakan strategis tahun 2025 dengan fokus pada program penyehatan Perusahaan dan perluasan pangsa pasar, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Pada tahun 2025, Perusahaan menjalankan kebijakan strategis yang berfokus pada penguatan *landbank*, pengembangan proyek residensial secara selektif, dan ekspansi usaha secara terukur. Selain itu, Perusahaan juga terus beradaptasi dengan kebutuhan dan perkembangan pasar dengan tetap mengembangkan inovasi produk yang berfokus pada aspek keberlanjutan.

Strategi tersebut dirumuskan melalui proses perencanaan yang komprehensif dengan mempertimbangkan kondisi pasar, peluang pertumbuhan, serta risiko yang dihadapi. Dalam implementasinya, Direksi senantiasa melakukan *monitoring* dan evaluasi berkala terhadap kinerja proyek, serta menerapkan sistem pengendalian internal yang memadai, dan senantiasa menyesuaikan strategi secara adaptif terhadap dinamika pasar.

Secara keseluruhan, strategi yang telah ditetapkan dapat diimplementasikan dengan baik dan memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan aset dan pendapatan Perusahaan di tahun 2025 dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Di samping itu, Perusahaan juga senantiasa memperkuat hubungan dengan perbankan dan mitra bisnis lainnya, guna memperkuat keberlanjutan usaha Perusahaan ke depan.

interest rates, sensitivity to consumer purchasing power, and rising construction costs in 2025. Under these conditions, the Company still managed to record revenue growth, reflecting the resilience of demand for the residential products it develops, particularly in the Company's key projects. This achievement indirectly demonstrates the Company's resilience in maintaining positive performance amid the dynamics throughout 2025. The Board of Directors remains committed to strengthen the Company's presence in the industry and fostering sustainable positive growth.

Strategic Initiatives and Policies in 2025

The positive performance achieved by the Company in 2025 is attributable to the strategic initiatives and policies established and implemented by the Board of Directors, which were approved by the Board of Commissioners and the General Meeting of Shareholders (GMS) as part of the Company's Good Corporate Governance (GCG) bodies. In line with the challenges, opportunities, and vision of the Company in 2025, the Board of Directors formulated strategic initiatives and policies for 2025 with a focus on the Company's restructuring program and market share expansion, while maintaining prudent principle.

In 2025, the Company implemented strategic policies focused on strengthening *landbank*, selectively developing residential projects, and expanding its business in a measured manner. In addition, the Company continues to adapt to market needs and developments while fostering product innovations centered on sustainability aspect.

These strategies were formulated through comprehensive planning process that considered market conditions, growth opportunities, and associated risks. In the implementation, the Board of Directors consistently conducts periodic monitoring and evaluation of project performance, implements adequate internal control systems, and continuously adapts strategies to market dynamics.

Overall, the established strategy has been successfully implemented and has contributed to the Company's asset and revenue growth in 2025 compared to the previous year. In addition, the Company continues to strengthen its relationships with banks and other business partners to ensure the Company's long-term sustainability.

Peranan Direksi dalam Perumusan Strategi dan Proses yang dilakukan untuk Memastikan Implementasi Strategi

Rumusan strategi yang disusun Direksi, tidak luput dari pertimbangan atas peraturan perundang-undangan, kebijakan internal serta kebutuhan untuk mencapai tujuan Perusahaan. Direksi memiliki peranan krusial dalam perumusan strategi dan kebijakan strategis. Di mana dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pengelola Perusahaan, Direksi bertanggung jawab untuk menetapkan visi jangka panjang serta mengidentifikasi peluang dan tantangan bisnis. Direksi juga berperan dalam menentukan arah strategis yang akan diambil Perusahaan untuk mencapai tujuan bisnisnya. Melalui rapat, analisis, dan pengambilan keputusan yang berbasis pada data, Direksi terus berupaya untuk menyusun strategi yang tepat untuk menghadapi persaingan dan mencapai keunggulan kompetitif. Selain itu, Direksi juga memastikan bahwa kebijakan strategis yang ditetapkan sesuai dengan nilai, misi, dan tujuan Perusahaan.

Lebih lanjut, dalam merumuskan inisiatif dan kebijakan strategis Perusahaan, Direksi juga telah mempertimbangkan arahan dari Dewan Komisaris dan Pemegang Saham, sebagai upaya dalam memastikan tiap-tiap keputusan yang diambil telah sesuai dinamika dan tantangan industri yang dihadapi Perusahaan. Dalam penyusunan strategi, Direksi berkolaborasi dengan seluruh Divisi untuk mengumpulkan wawasan pasar, menganalisis risiko, dan mengidentifikasi peluang pertumbuhan. Hasil kajian ini menjadi dasar dalam menetapkan sasaran jangka pendek dan jangka panjang yang berfokus pada peningkatan kinerja yang berkelanjutan, inovasi produk dan layanan, serta peningkatan efisiensi operasional. Selain itu, Direksi secara aktif memantau perubahan kebijakan dari *regulator* untuk memastikan strategi yang dirumuskan tetap sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Setelah melakukan penyusunan strategi, Direksi senantiasa memastikan bahwa strategi yang diterapkan dapat ditindaklanjuti sesuai dengan yang direncanakan melalui pengawasan dan evaluasi atas pencapaian kinerja. Direksi melakukan pengawasan dan evaluasi melalui rapat yang dilaksanakan secara rutin, salah satunya melalui rapat Direksi dengan Divisi terkait. Melalui upaya-upaya tersebut, Direksi akan terus mengawasi perkembangan serta pencapaian atas target-target yang telah ditetapkan.

Adapun implementasi strategi dilakukan melalui pendekatan yang terstruktur dan berorientasi pada hasil. Di mana inisiatif dan kebijakan strategis yang telah disusun, dibagi ke dalam program kerja yang spesifik dan terukur pada setiap lini bisnis. Di samping itu, Direksi senantiasa melakukan pemantauan terhadap kinerja serta pelaksanaan rencana bisnis, melalui

The Role of the Board of Directors in Strategy Formulation and the Processes to Ensure Strategy Implementation

The strategies formulated by the Board of Directors are developed by considering prevailing laws and regulations, internal policies, and the need to achieve the Company's objectives. The Board of Directors plays crucial role in formulating strategies and strategic policies. In carrying out duties and functions as the Company's management, the Board of Directors is responsible to establish long-term vision and identifying business opportunities and challenges. The Board of Directors is responsible to determine the Company's strategic direction to be implemented to achieve business targets. Through meetings, analysis, and data-driven decision-making, the Board continuously strives to develop appropriate strategies to address competition and achieve a competitive advantage. Additionally, the Board ensures that the strategic policies established align with the Company's values, mission, and objectives.

Furthermore, in formulating the Company's strategic initiatives and policies, the Board of Directors has also considered guidance from the Board of Commissioners and Shareholders, to ensure that every decision made has aligned with the industry dynamics and challenges faced by the Company. In developing strategies, the Board of Directors collaborates with all Divisions to collect market insights, analyze risks, and identify growth opportunities. The results of this analysis serve as the basis for setting short-term and long-term goals focused on sustainable performance improvement, product and service innovation, and increased operational efficiency. In addition, the Board of Directors actively monitors changes in regulatory policies to ensure that the formulated strategies to always comply with prevailing regulations.

After formulating the strategy, the Board of Directors consistently ensures that the implemented strategy is carried out as planned through monitoring and evaluation of performance achievements. The Board of Directors conducts monitoring and evaluation through regular meetings, including Board meetings with relevant Divisions. Through these efforts, the Board of Directors will continuously monitor the target achievement progress and realization.

Strategy implementation is carried out through structured and results-oriented approach. The strategic initiatives and policies that have been formulated are divided into specific and measurable work programs for each business line. In addition, the Board of Directors continuously monitors performance and the execution of business plans through

proses evaluasi, dan jika diperlukan dilakukan penyesuaian terhadap inisiatif dan kebijakan strategis yang telah ditetapkan untuk beradaptasi dan selaras dengan dinamika pasar serta industri. Dalam pelaksanaan proses evaluasi, Direksi melakukan pemantauan dan analisis terhadap kinerja Perusahaan secara berkala. Direksi juga senantiasa melakukan rapat koordinasi bersama Divisi terkait untuk melakukan *monitoring* serta mengetahui sejauh mana strategi yang ditetapkan Perusahaan, telah berjalan sesuai dengan rencana, dan hal-hal apa saja yang menjadi kendala atas implementasi strategi tersebut.

Pencapaian Kinerja Perusahaan Tahun 2025

Sejalan dengan strategi bisnis yang diterapkan, Perusahaan tercatat berhasil membukukan kinerja yang positif di tahun 2025. Di mana Perusahaan mampu membukukan pertumbuhan pendapatan sebesar 8,12% dari Rp317,94 miliar di tahun 2024, menjadi Rp343,77 miliar di tahun 2025. Pertumbuhan ini mencerminkan keberhasilan Perusahaan dalam menerapkan strategi untuk meningkatkan daya serap pasar terhadap produk residensial yang dikembangkan Perusahaan.

Di samping itu, Perusahaan juga mencatatkan peningkatan total aset sebesar 14,12% menjadi Rp1,80 triliun dari Rp1,58 triliun di tahun 2024, sebagai bagian dari penguatan *landbank* dan pengembangan proyek residensial. Adapun penurunan laba bersih menjadi Rp70,96 miliar adalah sebagai konsekuensi jangka pendek dari fase ekspansi serta meningkatnya biaya konstruksi dan operasional di tahun 2025.

Secara umum, Perusahaan tercatat mampu mencapai target pertumbuhan pendapatan dan pengembangan aset, meskipun target profitabilitas belum sepenuhnya tercapai. Ketidaktercapaian target profitabilitas tersebut lebih disebabkan oleh peningkatan signifikan pada beban pokok pendapatan, meningkatnya biaya operasional, serta terdapatnya tekanan margin pada proyek yang sedang dalam tahap pengembangan. Namun, Direksi memandang bahwa kondisi tersebut bersifat sementara dan merupakan bagian dari fase investasi untuk mendukung pertumbuhan jangka panjang.

Kendala dan/atau Tantangan yang Dihadapi serta Solusinya

Perusahaan senantiasa berupaya untuk menjaga keberlanjutan bisnis di tengah berbagai kendala dan tantangan yang dihadapi, melalui strategi-strategi bisnis yang selaras dengan dinamika yang terjadi di sepanjang tahun 2025. Direksi menyadari bahwa dalam menjalankan kegiatan usaha tidak terlepas dari berbagai risiko, baik risiko yang dapat dikendalikan maupun risiko yang berada di luar kendali Perusahaan. Oleh karena itu, Direksi telah melakukan pemetaan atas kendala dan tantangan yang dihadapi di sepanjang tahun 2025 yang dapat berpengaruh cukup signifikan terhadap kinerja Perusahaan.

evaluation process, and, if necessary, makes adjustments to established strategic initiatives and policies to adapt and align with market and industry dynamics. In carrying out the evaluation process, the Board of Directors regularly monitors and analyzes the Company's performance. The Board of Directors also consistently conducts coordination meetings with relevant Divisions to monitor and determine to what extent the Company's established strategies are proceeding according to plan, and what obstacles are hindering the implementation of those strategies.

Company Performance Achievement in 2025

In line with business strategy, the Company successfully recorded positive performance in 2025. The Company achieved revenue growth of 8.12%, from Rp317.94 billion in 2024 to Rp343.77 billion in 2025. This growth reflects the Company's success in implementing strategies to increase market uptake of the residential products developed by the Company.

In addition, the Company also recorded 14.12% growth in total assets to Rp1.80 trillion from Rp1.58 trillion in 2024, driven by the expansion of its *landbank* and residential project development. The decline in net profit to Rp70.96 billion is a short-term consequence of the expansion phase and the increase in construction and operational costs throughout 2025.

Overall, the Company managed to achieve revenue growth and asset development targets, although the profitability achievement was below the target. The failure to meet the profitability target was primarily due to a significant increase in cost of revenue, the increase in operational costs, and margin pressure on projects currently in the development phase. However, the Board of Directors views these conditions as temporary and part of the investment phase to support long-term growth.

Challenges and/or Obstacles Faced and The Solutions

The Company continuously strives to ensure business sustainability amid various obstacles and challenges, through business strategies aligned with the dynamics occurring throughout 2025. The Board of Directors recognizes the various risks inherent in conducting business operations, including both controllable and uncontrollable risks. Therefore, the Board has identified the obstacles and challenges encountered throughout 2025 that could significantly impact the Company's performance.

Sepanjang tahun 2025, Perusahaan dihadapkan pada sejumlah kendala, seperti kenaikan biaya konstruksi dan material, tingginya biaya pembiayaan, dan dinamika permintaan pasar. Untuk mengatasi hal tersebut, Perusahaan telah melakukan berbagai inisiatif, antara lain adalah melakukan optimalisasi desain dan spesifikasi proyek untuk efisiensi biaya, penyesuaian strategi pemasaran dan skema penjualan, penguatan pengendalian biaya dan manajemen proyek, serta pendekatan yang lebih selektif dalam pengembangan proyek baru. Upaya yang dilakukan Perusahaan tersebut tercatat cukup berhasil, dengan raihan pencapaian positif yang berhasil dibukukan Perusahaan di tahun 2025.

Analisis dan Proyeksi Prospek Usaha ke Depan

Pada tahun 2026, pertumbuhan ekonomi dunia diprediksi masih akan dipengaruhi oleh dampak lanjutan kebijakan tarif impor Amerika Serikat (AS) dan kerentanan rantai pasok global, meskipun prospek perekonomian AS membaik didorong investasi di sektor teknologi termasuk *artificial intelligence* (AI) dan stimulus fiskal berupa pengurangan pajak. Sementara itu, IMF memproyeksi pertumbuhan ekonomi global pada tahun 2026 adalah sebesar 3,1%.

Sementara itu, Bank Indonesia (BI) memprediksi pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2026 berada di kisaran 4,9% - 5,7%. Proyeksi BI tersebut mempertimbangkan tantangan eksternal, seperti perlambatan ekspor akibat kondisi global. Namun BI menegaskan bahwa ke depan, berbagai upaya akan terus ditempuh untuk mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi, dengan tetap menjaga stabilitas. Dalam kaitan ini, BI terus memperkuat bauran kebijakan melalui penguatan bauran kebijakan moneter, makroprudensial, dan sistem pembayaran yang bersinergi erat dengan kebijakan stimulus fiskal dan sektor riil Pemerintah untuk mendorong pertumbuhan yang lebih tinggi dan berdaya tahan.

Menghadapi tahun 2026, kondisi sektor properti masih dibayangi berbagai isu yang diprediksi akan menjadi tantangan yang harus dihadapi. Meski demikian, pasar properti Indonesia telah melewati fase terlemahnya dan diperkirakan akan memasuki periode stabilisasi di 2026. Direksi memandang bahwa prospek industri properti khususnya sektor residensial akan tetap tumbuh positif di tahun 2026, yang didukung oleh kebutuhan hunian yang tinggi serta stabilitas ekonomi domestik. Di mana dengan basis *landbank* dan proyek yang telah dimiliki, Perusahaan akan memasuki fase monetisasi proyek dan peningkatan penjualan di tahun 2026. Fokus utama Perusahaan ke depan meliputi peningkatan *sales velocity*, optimalisasi *pricing strategy*, penguatan arus kas, serta peningkatan profitabilitas. Direksi optimis bahwa investasi yang telah dilakukan akan mulai memberikan kontribusi yang lebih signifikan terhadap kinerja keuangan pada periode mendatang.

Throughout 2025, the Company experienced several challenges, such as increasing construction and material costs, high financing costs, and dynamics of the market demand. To address these issues, the Company has implemented various initiatives, including optimization of project designs and specifications for cost efficiency, adjustments to marketing strategies and sales schemes, strengthen cost control and project management, and a more selective approach to new project development. The Company's initiatives were relatively effective, as demonstrated by the positive results achieved by the Company in 2025.

Future Business Prospects Analysis and Projections

In 2026, global economic growth is expected to still be influenced by the prolong effects of U.S. import tariffs and vulnerabilities in global supply chains, even as the U.S. economic outlook improves, driven by investment in the technology sector including artificial intelligence (AI) and fiscal stimulus in the form of tax cuts. Meanwhile, the IMF, projects global economic growth in 2026 at 3.1%.

Meanwhile, Bank Indonesia (BI) forecasted that Indonesia's economic growth in 2026 will be in the range of 4.9% - 5.7%. BI's projection takes into account external challenges, including slowdown in exports due to global conditions. However, BI emphasizes that moving forward, various efforts will continue to be undertaken to drive higher economic growth while maintaining stability. In this regard, BI continues to strengthen policy mix through the reinforcement of monetary, macroprudential, and payment system policies that work in close synergy with the Government's fiscal stimulus and real sector policies to drive higher and more resilient growth.

Embracing 2026, the real estate sector remains overshadowed by various issues that are expected to pose challenges. Nevertheless, the Indonesian real estate market has weathered its weakest phase and is projected to enter a period of stabilization in 2026. The Board of Directors views that the real estate industry outlook, particularly the residential sector, remained positive in 2026, supported by high housing demand and domestic economic stability. With its existing *landbank* and projects, the Company will enter the project monetization phase and increase sales in 2026. Going forward, the Company's key priorities include increasing sales velocity, optimizing pricing strategies, strengthening cash flow, and improving profitability. The Board of Directors is optimistic that the investments will begin to contribute more significantly to financial performance in the upcoming period.

Perkembangan Penerapan *Good Corporate Governance* (GCG) di Lingkup Perusahaan

Perusahaan memiliki komitmen dalam setiap kegiatan usaha yang dijalankan, untuk senantiasa menerapkan kebijakan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) yaitu keterbukaan (*transparency*), akuntabilitas (*accountability*), pertanggungjawaban (*responsibility*), independensi (*independency*), dan kesetaraan atau kewajaran (*fairness*). Direksi berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip GCG secara menyeluruh dan transparan, untuk memastikan keberlanjutan dan peningkatan kinerja jangka panjang Perusahaan. Sementara itu, penerapan GCG di dalam proses bisnis Perusahaan antara lain difokuskan pada upaya internalisasi agar semua elemen di lingkup Perusahaan dapat memahami fungsinya dengan baik. Sehingga tercipta sinergi yang kuat serta menghasilkan output yang relatif lebih terkendali dan dapat dipertanggungjawabkan.

Direksi terus berkomitmen untuk memperkuat penerapan prinsip-prinsip GCG, antara lain melalui penguatan sistem pengendalian internal, peningkatan transparansi dan kualitas pelaporan, serta pengembangan manajemen risiko berbasis proyek. Pada dasarnya, Direksi bertanggung jawab atas terselenggaranya sistem pengendalian internal yang andal dan efektif serta berkewajiban untuk meningkatkan budaya risiko yang efektif. Sementara itu, Direksi juga senantiasa aktif dalam melakukan pengawasan penerapan manajemen risiko, termasuk di dalamnya pengawasan terhadap implementasi penerapan sistem manajemen risiko berbasis proyek, untuk memastikan efisiensi dan efektivitasnya, yang diharapkan dapat meningkatkan nilai Perusahaan.

Perusahaan juga memiliki komitmen untuk menciptakan lingkungan bisnis yang etis dan transparan, dengan telah dijalanannya sistem pelaporan pelanggaran. Di mana sistem ini merupakan sarana untuk melaporkan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip GCG dan peraturan yang berlaku. Perusahaan juga secara konsisten memenuhi kewajiban keterbukaan informasi kepada publik melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai bagian dari komitmen terhadap transparansi.

Direksi bersama dengan segenap Insan Perusahaan, berkomitmen untuk meningkatkan kualitas penerapan GCG di lingkup Perusahaan dalam rangka memperkuat kepercayaan shareholder dan stakeholders. Diharapkan, melalui seluruh pendekatan ini, Perusahaan dapat meningkatkan akuntabilitas dan transparansi dalam setiap aspek kegiatan usaha yang dijalankan, dan dapat berdampak positif terhadap keberlanjutan Perusahaan ke depan.

Progress of *Good Corporate Governance* (GCG) Implementation Within the Company

The Company is committed to consistently implement the *Good Corporate Governance* (GCG) principles, including transparency, accountability, responsibility, independence, and fairness. The Board of Directors is committed to implement GCG principles comprehensively and transparently to ensure the Company's long-term sustainability and performance improvement. Meanwhile, the implementation of GCG within the Company's business processes is focused, among other things, on internalization efforts to ensure that all elements within the Company can fully comprehend their respective roles. This creates strong synergy and produces output that are relatively more controlled and accountable.

The Board of Directors remains committed to strengthen the implementation of GCG principles, including through the enhancement of internal control systems, improvement of transparency and reporting quality, and the development of project-based risk management. Essentially, the Board of Directors is responsible to ensure implementation of reliable and effective internal control system and is obligated to foster an effective risk culture. Meanwhile, the Board of Directors also remains actively engaged in monitoring the implementation of risk management, including monitoring the implementation of project-based risk management system, to ensure its efficiency and effectiveness, which is expected to enhance the Company's value.

The Company is also committed to create an ethical and transparent business environment, through the implementation of whistleblowing system. This system serves as a channel for reporting violations of GCG principles and prevailing regulations. The Company also consistently fulfills its public disclosure obligations through the Indonesia Stock Exchange (IDX) as part of our commitment to transparency.

The Board of Directors, with all Company personnel, is committed to improve the quality of GCG practices within the Company in order to strengthen the trust of shareholders and stakeholders. It is expected that, through these efforts, the Company is able to improve accountability and transparency in all aspects of its business operations, resulting in a positive impact on the Company's future sustainability.

Informasi Perubahan Komposisi dan Susunan Direksi

Di sepanjang tahun 2025, terdapat perubahan susunan dan komposisi Direksi berdasarkan Keputusan Pemegang Saham. Di mana per Januari 2025, Hum Jiun Tyan tidak lagi menjabat sebagai Direktur Perusahaan berdasarkan Akta No. 19 tanggal 17 Januari 2025 dari Masdiana, SH., M.Kn., Notaris di Depok, tentang perubahan susunan Dewan Direksi dan Komisaris. Berikut adalah susunan dan komposisi Direksi Perusahaan per 31 Desember 2025 dan sampai dengan Laporan Tahunan ini ditandatangani:

Direktur Utama : Erick Wihardja
Wakil Direktur Utama: Aditya Wisnu Wardhana

Apresiasi dan Penutup

Pada kesempatan ini, kami selaku jajaran Direksi ingin menyampaikan apresiasi setinggi-tingginya kepada pemegang saham dan pemangku kepentingan atas kepercayaan dan dukungan yang diberikan kepada Perusahaan dalam mencapai pertumbuhan yang solid. Terima kasih juga kepada seluruh Insan Perusahaan yang telah menunjukkan dedikasi dan kontribusi luar biasa. Semangat kerja keras dan profesionalisme adalah kekuatan yang mendorong kesuksesan Perusahaan. Direksi sangat menghargai upaya kolektif Insan Perusahaan dalam mencapai hasil yang baik dan menjaga reputasi dan nama baik Perusahaan.

Direksi juga mengucapkan terima kasih kepada Dewan Komisaris atas peran penting dan kerja samanya dalam memberikan arahan dan pengawasan yang mendukung kesuksesan strategis Perusahaan. Kepemimpinan dan pandangan Dewan Komisaris memberikan kontribusi yang sangat berarti bagi keberlanjutan dan pertumbuhan Perusahaan. Direksi berharap kolaborasi yang kuat antara Direksi, Dewan Komisaris dan seluruh komponen Perusahaan dapat terus terjalin dengan baik, dan mampu membawa Perusahaan dalam mencapai peningkatan kinerja yang berkelanjutan.

Information on Changes in the Composition and Structure of the Board of Directors

Throughout 2025, there were changes in the Board of Directors composition pursuant to the Shareholders' Resolution. As of January 2025, Hum Jiun Tyan is no longer serving as Director pursuant to Deed No. 19 dated January 17, 2025, drafted by Masdiana, SH., M.Kn., Public Notary in Depok, regarding changes in the composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners. The Board of Directors composition as of December 31, 2025, and as of the date this Annual Report was signed is as follows:

President Director: Erick Wihardja
Vice President Director: Aditya Wisnu Wardhana

Appreciation and Closing Remarks

On this occasion, the Board of Directors would like to express our utmost appreciation to the shareholders and stakeholders for the trust and support granted to the Company in achieving solid growth. We would also like to extend our gratitude to all Company personnel for demonstrating extraordinary dedication and contributions. The hard work and professionalism spirits become the driving forces behind the Company's success. The Board of Directors deeply appreciates the collective efforts of the Company's personnel in achieving positive results and maintaining the Company's reputation and image.

The Board of Directors would also extend our gratitude to the Board of Commissioners for their vital role and cooperation in providing guidance and supervision that supports the Company's strategic success. The leadership and vision of the Board of Commissioners have significantly contributed to the Company's sustainability and growth. The Board of Directors expects that the strong collaboration between the Board of Directors, the Board of Commissioners, and all components of the Company continues to thrive, and will enable the Company to achieve sustainable performance improvements.

Jakarta, April 2026

Atas nama Direksi PT Pakuan Tbk
On behalf of Board of Directors of PT Pakuan Tbk



Erick Wihardja

Direktur Utama
President Director

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan
This Page Left Blank Intentionally





PROFIL PERUSAHAAN
COMPANY PROFILE

Informasi Umum dan Identitas Perusahaan

General Information and Corporate Identity



Nama Perusahaan
Company Name

PT Pakuan Tbk

Pencatatan Saham
Stock Listing

6 Juli 2020 Bursa Efek Indonesia
July 6, 2020 on Indonesia Stock Exchange

Tanggal Pendirian
Establishment Date

8 Maret 1971
(dengan nama PT Pakuan International Country Club)
March 8, 1971
(under the name of PT Pakuan International Country Club)

Kode Emiten
Ticker Code

UANG

Kegiatan Usaha
Business Activities

Real Estat, Konstruksi Gedung Penginapan, Konstruksi Gedung Perkantoran, Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga, Konstruksi Gedung Perbelanjaan
Real Estate, Construction of Lodging Buildings, Construction of Office Buildings, Construction of Entertainment and Sports Venues, Construction of Shopping Centers

Alamat
Address

Jl. Raya Muchtar, RT. 002 / RW. 007
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16511
Telepon: (62-251) 8413838
Email: corsec@ptpakuan.com
Website: www.ptpakuan.com

Riwayat Singkat Perusahaan

Brief History of the Company

Sekilas tentang Perusahaan Company at a Glance



PT Pakuan Tbk (“Perusahaan”), dahulu PT Pakuan International Country Club, merupakan pengelola lapangan golf 18 holes berstandar internasional, hotel & resort, restoran dan kolam renang bernama Sawangan Golf, Hotel & Resort. Perusahaan didirikan pertama kali dengan nama PT Pakuan International Country Club pada tahun 1971 berdasarkan Akta Pendirian PT Pakuan No. 21 tanggal 8 Maret 1971, yang dibuat di hadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. Y.A.5/304/5 tahun 1972 tanggal 9 Desember 1972. Akta Pendirian tersebut telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 tambahan No. 401, dan Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 6 April 1973 tambahan No.250.

Anggaran Dasar Perusahaan yang berlaku adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan Terbatas No. 04 tanggal 22 September 2021 dibuat di

PT Pakuan Tbk. (“the Company”), formerly PT Pakuan International Country Club, manages an 18-hole international standard golf course, hotel & resort, restaurant, and swimming pool known as Sawangan Golf, Hotel & Resort. The Company was initially established under the name PT Pakuan International Country Club in 1971, based on the Deed of Establishment of PT Pakuan No. 21 dated March 8, 1971, which was made before Ridwan Suselo, S.H., Notary in Jakarta, and received approval from the Minister of Justice under Decree No. Y.A.5/304/5 of 1972 dated December 9, 1972. The Deed of Establishment was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 26 dated March 30, 1982, Additional No. 401, and the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 28 dated April 6, 1973, Additional No. 250.

The Company’s prevailing Articles of Association are as stipulated in the Deed of Statement of Resolutions of a Limited Liability Company Meeting No. 04 dated September 22, 2021, made before Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., Notary in

hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Depok, sehubungan dengan perubahan dan penyesuaian Anggaran Dasar. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0452068 tanggal 23 September 2021 dan didaftarkan di bawah No. AHU-0163669.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 23 September 2021.

Terakhir berubah pada Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 53 tanggal 14 Juni 2024 dibuat di hadapan Masdiana, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Depok sehubungan dengan penyesuaian Anggaran Dasar Perusahaan dengan KBLI 2020. Akta tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-0040417.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 5 Juli 2024 dan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 34 tanggal 26 Juni 2025 dibuat di hadapan Masdiana, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Depok sehubungan dengan pengangkatan kembali Direksi dan Komisaris Perusahaan, akta tersebut telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.09-0309008 tanggal 9 Juli 2025 dari Kementerian Hukum Republik Indonesia.

Informasi tentang Perubahan Nama

Perusahaan didirikan pada tanggal 8 Maret 1971 dengan nama PT Pakuan International Country Club. Nama Perusahaan diubah menjadi PT Pakuan pada tanggal 20 September 1973. Usaha PT Pakuan adalah menyediakan sarana olah raga golf serta penginaptn melalui hotel & resort.

the City of Depok, regarding amendments and adjustments to the Articles of Association. This deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights as evidenced by the Letter of Receipt of Notification of Amendments to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0452068 dated September 23, 2021, and registered under No. AHU-0163669.AH.01.11.TAHUN 2021 dated September 23, 2021.

Most recently amended under the Deed of Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 53 dated June 14, 2024, made before Masdiana, S.H., M.Kn., Notary in Depok, regarding the alignment of the Company's Articles of Association with the KBLI 2020. This deed was approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia as evidenced by the Approval of Amendments to the Company's Articles of Association No. AHU-0040417.AH.01.02.TAHUN 2024 dated July 5, 2024. Additionally, under the Deed of Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 34 dated June 26, 2025, made before Masdiana, S.H., M.Kn., Notary in Depok, regarding the reappointment of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners. This deed has been formally acknowledged through the Receipt of Notification of Changes in Corporate Data No. AHU-AH.01.09-0309008 dated July 9, 2025, issued by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia.

Information on the Name Change

The Company was established on March 8, 1971, under the name PT Pakuan International Country Club. The Company's name was changed to PT Pakuan on September 20, 1973. PT Pakuan's business activities focused on providing golf sports facilities and lodging through hotels and resorts.



Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan

Vision, Mission, and Corporate Culture



Menjadi Perusahaan Properti Terbaik dengan Inovasi Kualitas Hidup yang Berwawasan Lingkungan.

To be the best property company with an innovative quality of life that is environmentally sound.

- Mendukung program pemerintah di bidang perumahan dengan pengembangan lahan yang terintegrasi dan pembangunan rumah yang berkualitas.
- Melaksanakan program kerja (pengembangan, pembangunan, dan pengelolaan) dengan tata kelola yang benar.
- Menjadi pengembang yang selalu memberikan nilai lebih kepada *Stakeholder* dan *Shareholder*.
- Support government programs in the development of the housing sector with integrated land and quality housing development.
- Implement work programs (development and management) with proper governance.
- Become a developer who always provides added value to Stakeholders and Shareholders.



Menjaga prinsip, tradisi, dan nilai-nilai yang membimbing kita ke budaya yang mencakup integritas, etika yang kuat, dan kejujuran.

Preserving principles, traditions and values that guide us to a culture which encapsulates integrity, strong ethics and honesty.



Beragam budaya, inisiatif, dan inovasi yang dibawa oleh karyawan kami terus-menerus dikembangkan.

The myriad of diverse cultures, initiatives, and innovations brought by our employees are constantly cultivated.



Kami mengangkat tanggung jawab sosial kami dengan sangat serius, memperhitungkan dampak sosial dan lingkungan dari tindakan kami selain kinerja ekonominya.

We take our social responsibility with great care, taking into account the social and environmental impact of our actions in addition to its economic performance.



Kami mempertahankan komitmen kami dan melebihi harapan baik klien maupun investor kami.

We uphold our commitments and go above and beyond the expectations of both our clients and our investor.



Budaya Culture



Tulus
Sincere

- Tulus
- Membangun kepercayaan
- Menjaga hubungan jangka panjang
- Sincere
- Building trust
- Maintain long-term relationship



Menyenangkan
Fair & Fun

- Menyenangkan
- Menikmati pekerjaan
- Produktif
- Fun
- Enjoying work
- Productive



Kepemilikan
Ownership

- Bertanggung jawab
- Memberikan kontribusi kepada tim
- Sikap proaktif
- Responsible
- Contribution to team
- Proactive attitude



Berorientasi pada Hasil
Result Focused

- Upaya untuk mencapai
- Menetapkan tujuan yang jelas
- Terus memperbaiki
- Effort on achieving
- Setting clear goals
- Keep improving



Berkolaborasi
Collaborative

- Kolaboratif
- Komunikasi
- Terlibat dalam tim
- Collaborative
- Communication
- Engaged in team



Cepat
Expeditious

- Manajemen waktu
- Prioritaskan tugas
- Tepat waktu
- Time management
- Prioritizing tasks
- On-time

Jejak Langkah Milestone

1971

Perusahaan didirikan pada tanggal 8 Maret 1971 dengan nama PT Pakuan International Country Club. Nama Perusahaan diubah menjadi PT Pakuan pada tanggal 20 September 1973. Usaha PT Pakuan adalah menyediakan sarana olah raga golf serta penginapan melalui hotel & resort.

The Company was established on March 8, 1971, under the name PT Pakuan International Country Club. The Company's name was changed to PT Pakuan on September 20, 1973. PT Pakuan's business activities focused on providing golf sports facilities and lodging through hotels and resorts.



2017

Pada tahun 2017, terdapat perubahan pemegang saham pengendali menjadi PT Sawangan Investasi Indonesia (91,88%).

Change in the controlling shareholder, with PT Sawangan Investasi Indonesia acquiring a 91.88% stake.



2019

Di tahun 2019, Perusahaan melakukan perubahan bisnis utama menjadi perusahaan real estat dan merencanakan pengembangan lapangan golf yang dimilikinya untuk dikembangkan menjadi area residensial dan komersial.

In 2019, the Company has shifted its main business focus to real estate and plans to develop its golf course into a residential and commercial area.



2021

Pada tahun 2021, PT Bhineka Abadi Investama melakukan akuisisi atas sebagian besar saham yang dimiliki oleh PT Sawangan Investasi Indonesia dalam Perusahaan sehingga PT Bhineka Abadi Investama menjadi pemegang saham mayoritas dari Perusahaan. Pada tahun yang sama, Perusahaan bersama PT Diamond Development Sawangan (subsidiary dari Mitsubishi Corporation) membentuk Kerja sama Operasi yang diberi nama Kerja sama Operasi (KSO) Vasanta Diamond Sawangan guna mengembangkan lahan milik Perusahaan seluas 244.392 m² di area Sawangan, Depok, Jawa Barat. Kawasan tersebut diberi nama Shila at Sawangan. KSO Vasanta Diamond Sawangan berhasil melakukan *launching cluster* perdana yang berisi 201 unit rumah, adapun *cluster* pertama dalam kawasan Shila at Sawangan tersebut dinamai Cluster The Grove. Pada akhir tahun 2021, Perusahaan juga melakukan akuisisi terhadap PT Jakarta Investindo Indonesia, yang merupakan perusahaan real estat yang memiliki lahan di Bojongsari, Depok, Jawa Barat.

In 2021, PT Bhineka Abadi Investama acquired a majority stake in the Company from PT Sawangan Investasi Indonesia, thereby becoming the Company's controlling shareholder. During the same year, the Company entered into a Joint Operation with PT Diamond Development Sawangan (a subsidiary of Mitsubishi Corporation) named KSO Vasanta Diamond Sawangan. This partnership was established to develop the Company's 244,392 m² land bank in the Sawangan, area of Depok, West Java, under the project name Shila at Sawangan. KSO Vasanta Diamond Sawangan successfully launched its inaugural cluster, consisting of 201 residential units, designated as The Grove Cluster. At the end of 2021, the Company also completed the acquisition of PT Jakarta Investindo Indonesia, a real estate firm with land holdings in Bojongsari, Depok, West Java.

Pada kuartal dua tahun 2025, Perusahaan telah berhasil melakukan serah terima unit Cluster Lake Vista kepada konsumen. Pada kuartal empat tahun 2025, Perusahaan mengalami perubahan susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut PT Sirius Surya Sentosa dengan persentase kepemilikan sebesar 41,00%, PT Bhineka Abadi Investama dengan persentase kepemilikan sebesar 9,49%, PT Basis Utama Prima (sekarang PT Tirta Orisa Yasa) dengan persentase kepemilikan sebesar 16,24%, dan Bapak Hapsoro dengan persentase kepemilikan 19,35%. Perubahan pemegang saham ini tidak berdampak pada perubahan Ultimate Beneficial Owner dari Perusahaan. Selain itu, pada kuartal empat ini juga, Perusahaan juga telah berhasil melakukan serah terima unit Cluster Laguna kepada konsumen, dan melakukan pembangunan rumah massal Cluster Riverie.

In the second quarter of 2025, the Company successfully completed the handover of units in the Lake Vista Cluster to customers. In the fourth quarter of 2025, the Company underwent a change in its shareholding structure as follows: PT Sirius Surya Sentosa 41.00%, PT Bhineka Abadi Investama 9.49%, PT Basis Utama Prima (now PT Tirta Orisa Yasa) 16.24%, and Mr. Hapsoro 19.35%. This change in shareholding did not result in a change to the Company's Ultimate Beneficial Owner. Furthermore, during the same quarter, the Company successfully conducted the handover of units in the Laguna Cluster to customers and commenced the mass housing construction for the Riverie Cluster.

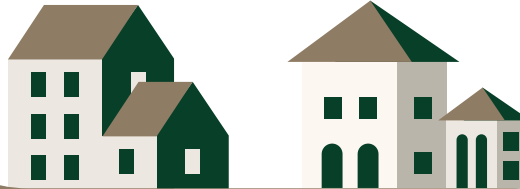
2025



Pada kuartal satu tahun 2024, Perusahaan telah membentuk usaha patungan (*joint venture*) dengan Samty Asia Investment PTE.LTD, yaitu PT Vasamty Land Sawangan guna mengembangkan lahan seluas 55.025 m2 di area Sawangan, Depok, Jawa Barat. Pada tahun ini pula, KSO Vasanta Diamond Sawangan berhasil melakukan serah terima unit Cluster Tilia kepada konsumen, dan melakukan *launching cluster* barunya yaitu Cluster Riverie.

In the first quarter of 2024, the Company established a joint venture with Samty Asia Investment Pte. Ltd., named PT Vasamty Land Sawangan, to develop 55,025 m2 of land in the Sawangan area of Depok, West Java. During the same year, KSO Vasanta Diamond Sawangan successfully completed the handover of units in the Tilia Cluster to customers and launched its newest residential phase, the Riverie Cluster.

2024



Pada kuartal satu tahun 2023, Perusahaan lewat KSO Vasanta Diamond Sawangan berhasil menyelesaikan pembangunan *cluster* pertamanya yaitu Cluster The Grove, yang kemudian diserahkan kepada konsumen. Lalu pada akhir tahun 2023, KSO Vasanta Diamond Sawangan juga melakukan *launching cluster* barunya yaitu Cluster Lake Vista dan Cluster Laguna. Pada tahun 2023, Perusahaan mengalami perubahan pemegang saham mayoritas yang semula PT Bhineka Abadi Investama menjadi PT Sirius Surya Sentosa dengan persentase kepemilikan sebesar 60,55%, perubahan pemegang saham mayoritas ini tidak berdampak pada perubahan Ultimate Beneficial Owner dari Perusahaan.

In the first quarter of 2023, the Company, through KSO Vasanta Diamond Sawangan, successfully completed the construction of its inaugural cluster, The Grove, which was subsequently handed over to customers. Later, at the end of 2023, KSO Vasanta Diamond Sawangan launched its newest residential phases, Lake Vista Cluster and Laguna Cluster. In 2023, the Company underwent a change in its majority shareholder from PT Bhineka Abadi Investama to PT Sirius Surya Sentosa, with an ownership stake of 60.55%. This change in majority shareholding had no impact on the Company's Ultimate Beneficial Owner.

2023



Pada kuartal satu tahun 2022, PT Jakarta Investindo Indonesia yang merupakan entitas anak dari Perusahaan melakukan *launching area* komersial yang terletak di Bojongsari, Depok, Jawa Barat, yaitu The Shoppes at Senapati Boulevard yang berisi 55 unit ruko komersial dan lewat KSO Vasanta Diamond Sawangan, Perusahaan juga melakukan *launching cluster* kedua dalam Kawasan Shila at Sawangan yang berisi 210 unit rumah. Pada akhir kuartal tiga tahun 2022, PT Jakarta Investindo Indonesia juga membentuk usaha patungan (*joint venture*) dengan PT Lotte Land Indonesia yaitu PT Lotte Land Sawangan, guna mengembangkan lahan seluas 104.363 m2 menjadi area residensial dan komersial di area yang sama dengan The Shoppes at Senapati Boulevard di Bojongsari, Depok, Jawa Barat.

In the first quarter of 2022, PT Jakarta Investindo Indonesia, a subsidiary of the Company, launched a commercial area located in Bojongsari, Depok, West Java, known as The Shoppes at Senapati Boulevard, consisting of 55 commercial shophouse units. Furthermore, through KSO Vasanta Diamond Sawangan, the Company launched the second cluster within the Shila at Sawangan township, comprising 210 residential units. At the end of the third quarter of 2022, PT Jakarta Investindo Indonesia established a joint venture with PT Lotte Land Indonesia, named PT Lotte Land Sawangan. This partnership was formed to develop 104,363 m2 of land into a residential and commercial area situated in the same vicinity as The Shoppes at Senapati Boulevard in Bojongsari, Depok, West Java.

2022

Bidang Usaha, Produk dan Jasa

Business Activities, Products, and Services

Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud, tujuan serta kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi. Adapun kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan saat ini adalah konstruksi gedung perbelanjaan, real estat, konstruksi gedung penginapan, konstruksi gedung perkantoran, konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga.

Business Activities

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the purpose, objectives, and activities of the Company are in the fields of accommodation provision, real estate, other sports and recreational activities, and construction. The current business activities carried out by the Company are the construction of shopping buildings, real estate, the construction of lodging buildings, the construction of office buildings, and the construction of entertainment and sports buildings.



PT Jakarta Investindo Indonesia

Mengembangkan lahan seluas 122.806 m2 di area Bojongsari, Depok, Jawa Barat untuk area komersial.

Developing a 122,806 m2 land in Bojongsari, Depok, West Java, for commercial area development.



PT Vasamty Land Sawangan

Mengembangkan lahan seluas 55.025 m2 di area Sawangan, Depok, Jawa Barat untuk area residensial.

Developing a 55,025 m2 land in Sawangan, Depok, West Java, for residential area development.

Anak Usaha

Subsidiaries



PT Lotte Land Sawangan



Mengembangkan lahan seluas 104.363 m² di area Bojongsari, Depok, Jawa Barat untuk area residensial dan komersial.
Developing a 104,363 m² land in Bojongsari, Depok, West Java, for both residential and commercial area development.

Unit Usaha Kerja sama Operasi

Business Unit Joint Operation



Kerja sama Operasi (KSO) Vasanta Diamond Sawangan
Joint Operation with Vasanta Diamond Sawangan

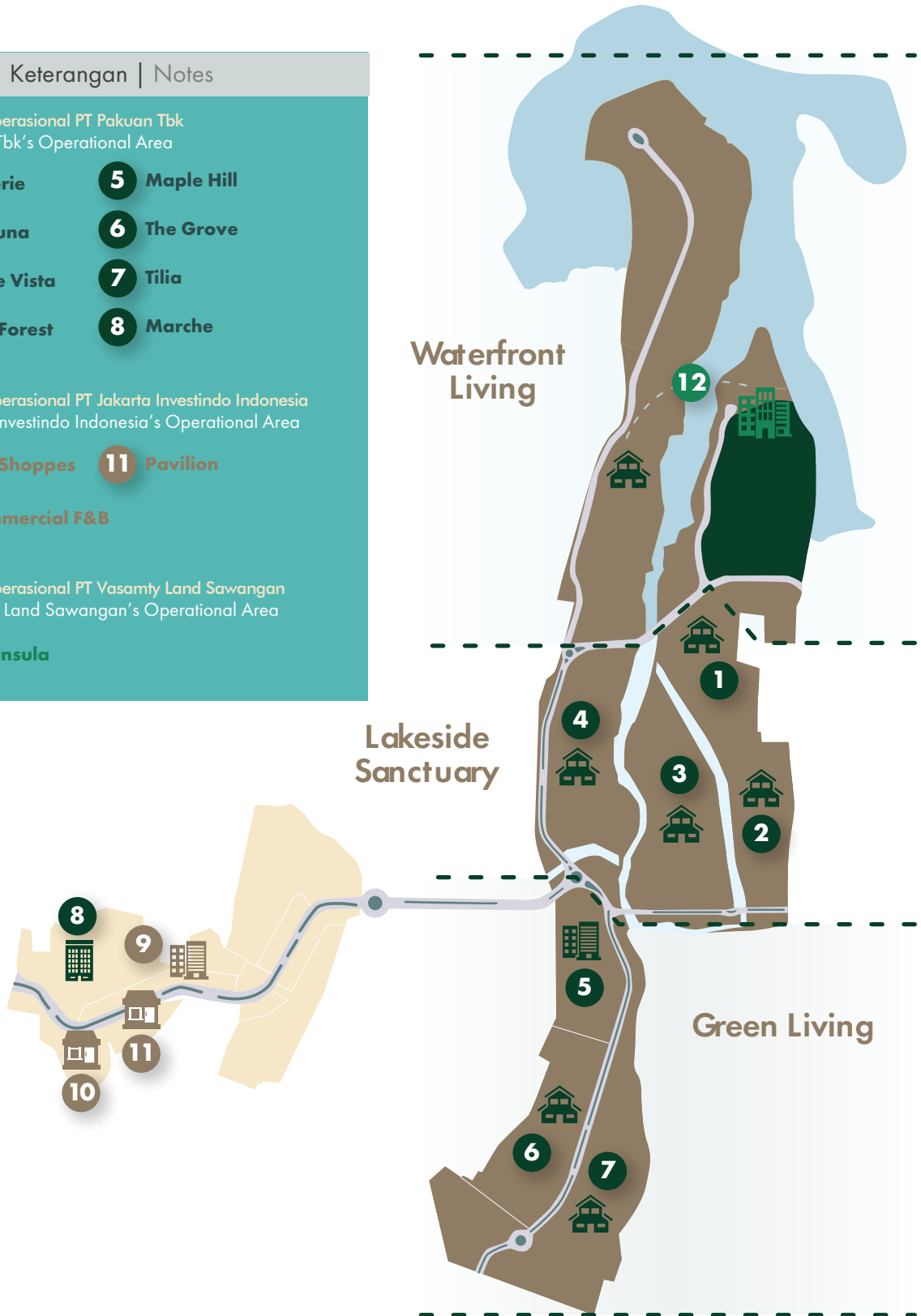
Mengembangkan lahan seluas 244.392 m² di area Sawangan, Depok, Jawa Barat untuk area residensial
Developing a 244,392 m² land in Sawangan, Depok, West Java, for residential area development.

Wilayah Operasional

Operational Area

Keterangan | Notes

- Wilayah Operasional PT Pakuan Tbk**
PT Pakuan Tbk's Operational Area
 - 1 Riverie**
 - 2 Laguna**
 - 3 Lake Vista**
 - 4 The Forest**
 - 5 Maple Hill**
 - 6 The Grove**
 - 7 Tilia**
 - 8 Marche**
- Wilayah Operasional PT Jakarta Investindo Indonesia**
PT Jakarta Investindo Indonesia's Operational Area
 - 9 The Shoppes**
 - 10 Commercial F&B**
 - 11 Pavilion**
- Wilayah Operasional PT Vasamty Land Sawangan**
PT Vasamty Land Sawangan's Operational Area
 - 12 Peninsula**



Keanggotaan dalam Asosiasi Membership in Association

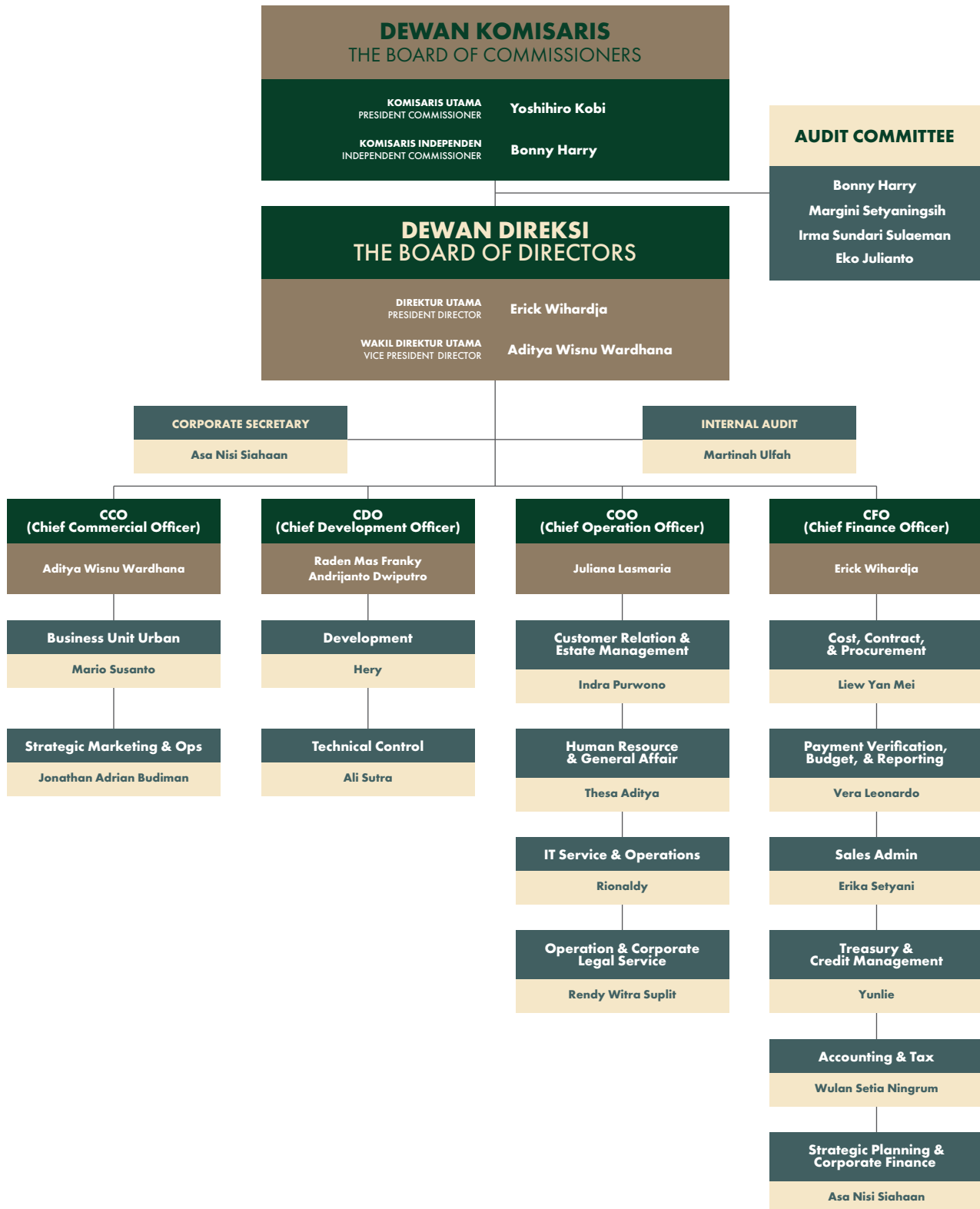
Sebagai perusahaan yang bergerak pada sektor Properti & Real Estat, Perusahaan telah terdaftar dalam keanggotaan asosiasi, yakni Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI).

Operating within the Property & Real Estate sector, the Company is a member of the Association of Indonesian Housing and Settlement Developers (APERSI).



Struktur Perusahaan

Corporate Structure





Profil Manajemen

Management Profile

Profil Dewan Komisaris
Profile of the Board of Commissioners



YOSHIHIRO KOBİ
Komisaris Utama
President Commissioner

BONNY HARRY
Komisaris Independen
Independent Commissioner

YOSHIHIRO KOBİ
Komisaris Utama
President Commissioner



Warga Negara Jepang berumur 67 tahun. Memperoleh gelar Sarjana dari Osaka University of Foreign Studies, Osaka, Japan tahun 1982. Beliau menjabat sebagai Komisaris Utama Perusahaan sejak Agustus 2020 berdasarkan RUPS tanggal 27 Agustus 2020, kemudian diangkat kembali berdasarkan RUPS tanggal 26 Juni 2025.

A 67-year-old Japanese citizen. He holds a Bachelor's degree from Osaka University of Foreign Studies, Osaka, Japan, graduated in 1982. He has served as the President Commissioner of the Company since August 2020, based on the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) dated August 27, 2020 and was reappointed based on the General Meeting of Shareholders held on June 26, 2025.

Riwayat karir beliau sebagai berikut:

His career history is as follows:

Tahun 1982 – 1983 *Staff Divisi Overseas Construction* – Marubeni Corporation, Tahun 1985 – 1989 *Manajer Development & Construction* – Marubeni Corporation Cabang Jakarta, Tahun 1989 – 1995 *Manajer Overseas Development & Construction* – Kantor Pusat Marubeni Corporation, Tahun 1998 – 2003 *Presiden dan General Manager* – Lima City Hotel, Inc, Tahun 1998 – 2003 *Direktur & Wakil Direktur Marketing* – Lima Land, Inc, Tahun 2003 – 2007 *Presiden Direktur* – PT Megalopolis Manunggal Industrial Development, Tahun 2007 – 2008 *Deputy General Manager Overseas Real Estate Development* – Kantor Pusat Marubeni Corporation, Tahun 2008 – 2009 *Direktur Operasional* – Antartica Properties Co., Ltd, Tahun 2009 – 2012 *Presiden Direktur* – PT Megalopolis Manunggal Industrial Development, Tahun 2012 – 2012 *General Manager Overseas Real Estate Development* – Kantor Pusat Marubeni Corporation, Tahun 2013 – 2015 *Direktur* – PT Bekasi Fajar Industrial Estate, Tahun 2015 – Sekarang *Direktur Utama* – PT Bekasi Fajar Industrial Estate.

1982 – 1983: *Staff, Overseas Construction Division* – Marubeni Corporation, 1985 – 1989: *Manager, Development & Construction* – Marubeni Corporation, Jakarta Branch, 1989 – 1995: *Manager, Overseas Development & Construction* – Marubeni Corporation Head Office, 1998 – 2003: *President and General Manager* – Lima City Hotel, Inc, 1998 – 2003: *Director & Deputy Marketing Director* – Lima Land, Inc, 2003 – 2007: *President Director* – PT Megalopolis Manunggal Industrial Development, 2007 – 2008: *Deputy General Manager, Overseas Real Estate Development* – Marubeni Corporation Head Office, 2008 – 2009: *Chief Operating Officer* – Antartica Properties Co., Ltd, 2009 – 2012: *President Director* – PT Megalopolis Manunggal Industrial Development, 2012 – 2012: *General Manager, Overseas Real Estate Development* – Marubeni Corporation Head Office, 2013 – 2015: *Director* – PT Bekasi Fajar Industrial Estate, 2015 – Present: *President Director* – PT Bekasi Fajar Industrial Estate.

Selama tahun 2025 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti.

Throughout 2025, there were no training or educational programs attended.

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi maupun pemegang saham utama atau pengendali.

He has no affiliate relationship with other members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, or the major or controlling shareholders.



Beliau adalah Warga Negara Indonesia berusia 45 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Komunikasi dari Universitas Pelita Harapan Jakarta. Beliau menjabat sebagai Komisaris Independen Perusahaan sejak Agustus 2021 berdasarkan keputusan RUPS tanggal 27 Agustus 2021, kemudian diangkat kembali berdasarkan RUPS tanggal 26 Juni 2025.

An Indonesian citizen, aged 45. He holds a Bachelor's degree in Communication from Pelita Harapan University, Jakarta. He has served as an Independent Commissioner of the Company since August 2021, based on the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) dated August 27, 2021 and was reappointed based on the General Meeting of Shareholders held on June 26, 2025.

Riwayat karir beliau adalah sebagai berikut:

His career history is as follows:

Tahun 2007 - 2010: *Senior Relationship Manager* di Standard Chartered Bank, 2009 – 2011 *VP Marketing* pada PT Wendys Citarasa, Tahun 2011 – Sekarang *Marketing & Business Development Director* pada PT DWA Investama, Tahun 2017 – Sekarang *Komisaris* pada PT Java Paradise Indonesia dan PT Kreasi Griya Nusantara.

2007 – 2010: *Senior Relationship Manager*, Standard Chartered Bank, 2009 – 2011: *VP Marketing*, PT Wendys Citarasa, 2011 – Present: *Director of Marketing & Business Development*, PT DWA Investama, 2017 – Present: *Commissioner*, PT Java Paradise Indonesia and PT Kreasi Griya Nusantara.

Selama tahun 2025 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti.

Throughout 2025, there were no training or educational programs attended.

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi maupun pemegang saham utama atau pengendali.

He has no affiliate relationship with other members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, or the major or controlling shareholders.

Profil Direksi
Profile of the Board of Directors



ADITYA WISNU WARDHANA
Wakil Direktur Utama
Vice President Director

ERICK WIHARDJA
Direktur Utama
President Director



ERICK WIHARDJA
Direktur Utama
President Director

Beliau adalah Warga Negara Indonesia berusia 42 tahun. Memperoleh gelar sarjana jurusan Perdagangan dari Victoria University of Wellington, Selandia Baru pada tahun 2004. Beliau menjabat sebagai Presiden Direktur Perusahaan sejak Agustus 2021 berdasarkan keputusan RUPS tanggal 27 Agustus 2021, kemudian diangkat kembali berdasarkan RUPS tanggal 26 Juni 2025.

An Indonesian, aged 42. He obtained a Bachelor's degree in Commerce from Victoria University of Wellington, New Zealand, in 2004. He has served as the President Director of the Company since August 2021, based on the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) dated August 27, 2021 and was reappointed based on the General Meeting of Shareholders held on June 26, 2025.

Riwayat karir beliau adalah sebagai berikut:

His career history is as follows:

Tahun 2005 – 2012: Di sektor Pertambangan Batubara di beberapa perusahaan seperti Indika Energy Tbk; PT Toba Bara Sejahtera dan PT Baturona Adimulya, Tahun 2012 – 2016: Grup Argo Manunggal (Kawasan Industri, Pertambangan Batubara, Baja Industri), Tahun 2016-2023 beliau menjabat sebagai Direktur di PT Sirius Surya Sentosa, dan sekarang menjadi Direktur Utama di PT Pakuan Tbk.

2005 – 2012: In the Coal Mining sector at several companies, including Indika Energy Tbk, PT Toba Bara Sejahtera, and PT Baturona Adimulya, 2012 – 2016: Argo Manunggal Group (Industrial Estate, Coal Mining, Industrial Steel), 2016 – 2023, he served as a director at PT Sirius Surya Sentosa, and is currently the President Director of PT Pakuan Tbk.

Selama tahun 2025 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti.

Throughout 2025, there were no training or educational programs attended.

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Direksi lainnya, Dewan Komisaris maupun pemegang saham utama atau pengendali.

He has no affiliate relationship with other members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, or the major or controlling shareholders.

ADITYA WISNU WARDHANA
Wakil Direktur Utama
Vice President Director



Beliau merupakan Warga Negara Indonesia berusia 55 tahun. Memperoleh gelar sarjana dari Fakultas Teknik jurusan Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan Bandung (UNPAR) pada tahun 1995. Beliau melanjutkan studi Magister dari Fakultas Ekonomi jurusan Manajemen, Universitas Katolik Atmajaya Jakarta pada tahun 2022. Beliau menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur Perusahaan sejak Agustus 2021 berdasarkan keputusan RUPS tanggal 27 Agustus 2021, kemudian diangkat kembali berdasarkan RUPS tanggal 26 Juni 2025.

Riwayat karir beliau adalah sebagai berikut:

Tahun 2008 - 2011 : *Project Director* PT Jababeka Tbk, Tahun 2011 - 2014 : *General Manager* PT Mitra Sindo Sukses (a Subsidiary of Keppel Land Limited, Singapore), Tahun 2014 - 2016 : *Executive Advisor* untuk Direksi di Perum Perumnas, Tahun 2016 – 2020 : *Project Director* di PT Premier Kualitas Indonesia, Tahun 2021 – Sekarang : Wakil Direktur Utama di PT Pakuan Tbk.

Selama tahun 2025 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti.

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Direksi lainnya, Dewan Komisaris maupun pemegang saham utama atau pengendali

An Indonesian, aged 55. He obtained a Bachelor's degree in Civil Engineering from Parahyangan Catholic University, Bandung (UNPAR), in 1995. He further pursued a Master's degree in Management from Atma Jaya Catholic University, Jakarta, in 2022. He has served as the Vice President Director of the Company since August 2021, based on the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) dated August 27, 2021 and was reappointed based on the General Meeting of Shareholders held on June 26, 2025.

His career history is as follows:

2008 – 2011: Project Director, PT Jababeka Tbk, 2011 – 2014: General Manager, PT Mitra Sindo Sukses (a Subsidiary of Keppel Land Limited, Singapore), 2014 – 2016: Executive Advisor to the Board of Directors, Perum Perumnas, 2016 – 2020: Project Director, PT Premier Kualitas Indonesia, 2021 – Present: Vice President Director, PT Pakuan Tbk.

Throughout 2025, there were no training or educational programs attended.

He has no affiliate relationship with other members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, or the major or controlling shareholders.

Informasi Perubahan Dewan Komisaris dan Direksi

Information on Changes to the Board of Commissioners and Board of Directors

Di sepanjang tahun 2025, terdapat perubahan susunan dan komposisi Dewan Komisaris dan Direksi berdasarkan Akta No. 19 tanggal 17 Januari 2025 dari Masdiana, S.H., M.Kn., Notaris di Depok, tentang perubahan susunan Dewan Direksi dan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0042032 tanggal 31 Januari 2025.

Throughout 2025, there was a change in the composition of the Board of Commissioners and the Board of Directors based on Deed No. 19 dated January 17, 2025, made before Masdiana, S.H., M.Kn., Notary in Depok, regarding the change in the Board of Directors and Commissioners. This change has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System database by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evidenced by the Receipt of Notification No. AHU-AH.01.09-0042032 dated January 31, 2025.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tahun 2025 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

- Komisaris Utama : Yoshihiro Kobi
- Komisaris Independen : Bonny Harry

Direksi

- Direktur Utama : Erick Wihardja
- Wakil Direktur Utama : Aditya Wisnu Wardhana

The composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors in 2025 as follows:

Board of Commissioners

- President Commissioner: Yoshihiro Kobi
- Independent Commissioner: Bonny Harry

Board of Directors

- President Director: Erick Wihardja
- Vice President Director: Aditya Wisnu Wardhana

Sumber Daya Manusia

Human Resources

Demografi Karyawan

Employee Demographic

Hingga akhir tahun 2025, Perusahaan mempekerjakan 81 orang karyawan. Jumlah ini mengalami penurunan 9,88% dibandingkan jumlah karyawan Perusahaan di tahun 2024 yang mencapai 89 orang.

As of the end of 2025, the Company employed 81 persons. This represents a decrease of 9.88% compared to Company's employees in 2024, which was 89 personnel.

Di bawah ini disajikan jumlah dan komposisi karyawan tahun 2025 dan perbandingannya dengan tahun 2024.

The following presents the number and composition of employees in 2025 and comparison with 2024.

Jumlah dan Komposisi Karyawan Berdasarkan Jabatan (orang) Number and Composition of Employees by Position (person)

Uraian Description	2025		2024	
	Count	Percentage	Count	Percentage
Direksi Board of Directors	2	2%	3	3%
Kepala Divisi Division Head	7	9%	6	6%
General Manager	11	14%	8	8%
Manajer Manager	9	11%	12	12%
Asisten Manajer Assistant Manager	8	10%	10	10%
Supervisor	22	27%	23	22%
Staff	21	26%	26	25%
Non-Staff	1	1%	1	1%
Jumlah Total	81	100,00%	89	100,00%

Jumlah dan Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenjang Pendidikan (orang) Number and Employee Composition by Education (person)

Uraian Description	2025		2024	
	Count	Percentage	Count	Percentage
S2 - S3 Master's – Postgraduate Degree	4	5%	3	3%
S1 Bachelor's Degree	57	70%	59	66%
Diploma	17	21%	26	29%
SD – SMA Primary School – High School	3	4%	1	1%
Jumlah Total	81	100,00%	89	100,00%

Jumlah dan Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenjang Usia (orang) Number and Composition of Employee by Age Range (person)

Uraian Description	2025		2024	
	Count	Percentage	Count	Percentage
≥ 51	7	9%	9	10%
41 – 50	17	21%	15	17%
31 – 40	34	42%	36	40%
21 – 30	23	28%	29	33%
≤ 20	0	0,00%	0	0,00%
Jumlah Total	81	100,00%	89	100,00%

Jumlah dan Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Karyawan (orang) Number and Composition of Employee by Employment Status (person)

Uraian Description	2025		2024	
	Count	Percentage	Count	Percentage
Tetap Permanent	65	80%	70	79%
Kontrak Contract	16	20%	19	21%
Jumlah Total	81	100,00%	89	100,00%

Jumlah dan Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenis Kelamin (orang) Number and Composition of Employee by Gender (person)

Uraian Description	2025		2024	
	Count	Percentage	Count	Percentage
Laki-laki Male	50	62%	35	39%
Perempuan Female	31	38%	54	61%
Jumlah Total	81	100,00%	89	100,00%

Program Pengembangan Kompetensi SDM HR Competency Development Program

Perusahaan senantiasa memberikan kesempatan bagi seluruh karyawan untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan yang dibutuhkan melalui program-program pengembangan kompetensi yang dilaksanakan Perusahaan bagi segenap Insan Perusahaan. Program-program pengembangan kompetensi ini terdiri dari berbagai kegiatan pendidikan dan pelatihan yang berfokus pada kompetensi teknis dan profesional.

The Company consistently provides opportunities for all employees to improve their knowledge and skills through competency development programs implemented for all corporate members. These competency development initiatives consist of various education and training activities focused on technical and professional competencies.

Berikut adalah uraian pengembangan kompetensi karyawan yang dilakukan Perusahaan di sepanjang tahun 2025.

The following is an overview of the employee competency development conducted by the Company throughout 2025.

Tabel Pengembangan Kompetensi SDM Perusahaan pada Tahun 2025 Table of Company's Human Resources Competency Development for 2025

No	Program Kegiatan Pengembangan Kompetensi SDM Activities of Human Resources Competency Development Program
1	Program Penilaian Kinerja dan <i>Feedback</i> Performance Evaluation and Feedback Program
2	Program <i>Leadership Development</i> Leadership Development Program
3	Program <i>Key Performance Indicator</i> Key Performance Indicator Program

Informasi Kepemilikan Saham Share Ownership Information

Komposisi Pemegang Saham Shareholder Composition

Berikut adalah komposisi Pemegang Saham Perusahaan pada awal tahun buku sampai dengan akhir tahun buku 2025.

The following is the composition of the Company's shareholders from the beginning of the fiscal year through the end of the fiscal year 2025.

Susunan Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikannya pada Awal Tahun Buku dan Akhir Tahun Buku

Shareholder Structure and Percentage of Ownership at the Beginning and End of the Financial Year

Nama Pemegang Saham Shareholder Name	1 Januari 2025 January 1, 2025		31 Desember 2025 December 31, 2025	
	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
PT Sirius Surya Sentosa	732.655.000	60,55%	496.049.466	41,00%
Tn. Hapsoro	-	-	234.178.350	19,35%
PT Basis Utama Prima (sekarang PT Tirta Orisa Yasa)	-	-	196.446.000	16,24%
PT Bhineka Abadi Investama	114.773.100	9,49%	114.773.100	9,49%
Masyarakat (masing-masing kepemilikan kurang dari 5%) Public (each holding less than 5%)	362.571.900	29,96%	168.553.084	13,92%
Jumlah Total	1.210.000.000	100,00%	1.210.000.000	100,00%

Kepemilikan Saham Perusahaan oleh Dewan Komisaris dan Direksi

Company Share Ownership by the Board of Commissioners and the Board of Directors

Nama Name	Jabatan Position	1 Januari 2025 January 1, 2025		31 Desember 2025 December 31, 2025	
		Jumlah Saham (lembar) Number of Shares (shares)	Persentase Kepemilikan (%) Ownership Percentage (%)	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Dewan Komisaris Board of Commissioners					
Yoshihiro Kobi	Komisaris Utama President Commissioner	Nihil None	Nihil None	Nihil None	Nihil None
Bonny Harry	Komisaris Independen Independent Commissioner	Nihil None	Nihil None	Nihil None	Nihil None
Direksi Board of Directors					
Erick Wihardja	Direktur Utama President Director	Nihil None	Nihil None	Nihil None	Nihil None
Aditya Wisnu Wardhana	Wakil Direktur Utama Vice President Director	Nihil None	Nihil None	Nihil None	Nihil None

Daftar Pemegang Saham Berdasarkan Klasifikasi

List of Shareholders by Classification

Keterangan Pemegang Saham Lokal Information on Domestic Shareholders	Jumlah Investor Number of Investors	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Individu Individual	5.022	324.542.350	26,82%
Institusi Institution	18	882.131.866	72,91%
Sub Total	5.040	1.206.674.216	99,73%
Keterangan Pemegang Saham Asing Information on Foreign Shareholders	Jumlah Investor Number of Investors	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Individu Individual	2	64.800	0,01%
Institusi Institution	8	3.260.984	0,26%
Sub Total	10	3.325.784	0,27%
Jumlah Total	5.050	1.210.000.000	100,00%

Kronologis Pencatatan Saham

Share Listing Chronology

Pada tanggal 26 Juni 2020, Perusahaan telah memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.S-179/D.04/2020 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 275.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham, dengan harga penawaran sebesar Rp125 per saham. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 6 Juli 2020.

On June 26, 2020, the Company obtained the Effective Notification Letter for the Share Emission Registration Statement from the Financial Services Authority (OJK) No.S-179/D.04/2020 to conduct a public offering of 275,000,000 shares with a nominal value of Rp100 per share, at an offering price of Rp125 per share. The Company listed all of its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on July 6, 2020.

(pre IPO 935 juta saham dan penerbitan saham baru pada saat IPO 275 juta saham)
(pre-IPO 935 million shares and issuance of new shares at the IPO amounted 275 million shares)

Tahun Year	Aksi Korporasi Corporate Action	Jumlah Penambahan / Pengurangan Saham Number of Share Increases / Decreases	Jumlah Akumulasi Saham Accumulated Number of Shares
6 Juli 2020 July 6, 2020	IPO	1.210.000.000	1.210.000.000

Kronologis Pencatatan Efek Lainnya

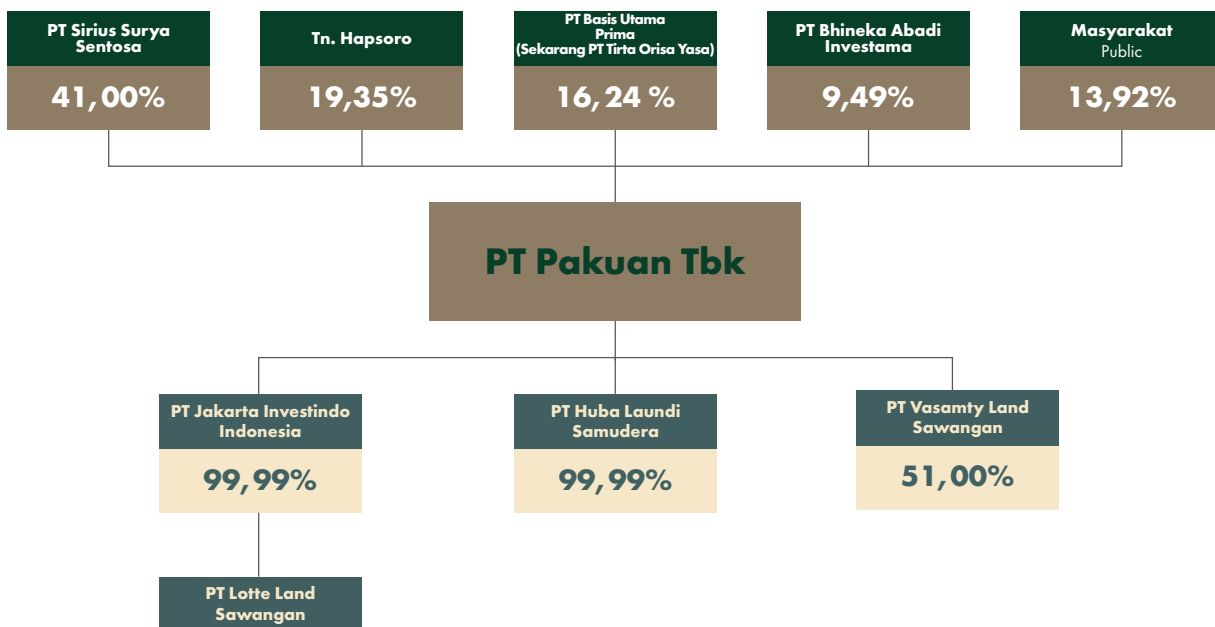
Chronology of Other Securities Listings

Sampai dengan akhir tahun 2025, Perusahaan tidak pernah melakukan pencatatan efek lainnya, selain IPO.

As of the end of 2025, the Company has not conducted any other securities listings, apart from its IPO.

Struktur Grup Perusahaan

Corporate Group Structure



Informasi Entitas Anak dan Entitas Asosiasi Perusahaan

Information on Company Subsidiaries

	Domisili Domicile	Mulai Beroperasi Komersial Commercial Operation Date	Bidang Bisnis Business Activities	Persentase Kepemilikan Efektif Effective Ownership Percentage		Jumlah Aset (Sebelum Eliminasi) Total Assets (Before Elimination) (Rp-juta)	
				2025	2024	2025	2024
Entitas Anak Subsidiaries							
PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)	Jakarta	2018	Real Estat	99,99%	99,99%	527.772	376.248
PT Vasamty Land Sawangan (VLS)	Jakarta	2024	Real Estat	51,00%	51,00%	438.404	434.985
PT Huba Laundi Samudera (HLS)	Jakarta	2024	Real Estat	99,99%	99,99%	10.000	10.000
Entitas Asosiasi Associate (Kepemilikan tidak langsung melalui JII Indirect ownership through JII)							
PT Lotte Land Sawangan (LLS)	Depok, Jawa Barat	2022	Real Estat	30,00%	30,00%	532.064	483.313

Penghargaan Awards

Penghargaan yang diperoleh di Tahun 2025 Awards Received in 2025



Perusahaan berhasil mendapatkan *Top Ten Developer* dari Hubexo (sebelumnya BCI) Asia Awards 2025 sebagai *Best Sub-Regional Development Project 2025* pada tanggal 15 Agustus 2025.

The Company was awarded Top Ten Developer at the Hubexo (formerly BCI) Asia Awards 2025 in the category of Best Sub-Regional Development Project 2025 on August 15, 2025.



Perusahaan berhasil mendapatkan penghargaan Top 3 Investor dalam ajang Depok Investment Forum di Kota Depok pada tanggal 18 November 2025.

The Company was awarded Top 3 Investor at the Depok Investment Forum held in Depok on November 18, 2025.

Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Pasar Modal

Capital Market Supporting Institutions and/or Professions

KANTOR AKUNTAN PUBLIK PUBLIC ACCOUNTING FIRM

Kantor Akuntan Publik (KAP) Public Accounting Firm	KAP Suharli, Sugiharto & Rekan
Akuntan Publik Public Accountant	Riki Afrianof, CPA
Alamat Address	UOB Plaza 34th Floor, Jl. MH Thamrin Kav. 8-10, Jakarta 10230 - Indonesia
Jasa yang Diberikan Services Provided	Jasa Audit: Audit Laporan Keuangan Periode 1 Januari 2025-31 Desember 2025 Jasa Lainnya: - Audit Services: Audit of the Financial Statements for the Period from January 1, 2025 until December 31, 2025 Non-Audit Services: -
Periode Penugasan Assignment Period	1 Januari 2025 s.d. 31 Desember 2025 January 1, 2025 to December 31, 2025
Biaya Jasa Fee	Jasa Audit: Rp205.000.000,- Audit Services : Rp205.000.000,-

BIRO ADMINISTRASI EFEK SECURITIES ADMINISTRATION BUREAU

Nama Name	PT Sinartama Gunita
Alamat Address	Menara Tekno Lt.7, Jl. H. Fachrudin No.19, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10250
Jasa yang Diberikan Services Provided	Mengelola administrasi saham Perusahaan Managing the Company's share administration

NOTARIS NOTARY

Nama Name	Notaris Masdiana, S.H., M.Kn.
Alamat Address	Ruko Pesona Khayangan No. 2, Jalan Margonda Raya No. 45, Kota Depok 16423
Jasa yang Diberikan Services Provided	Melakukan pembuatan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham baik Tahunan maupun Luar Biasa Preparing the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) and Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS).

KUASA HUKUM LEGAL REPRESENTATIVE

Nama Name	Makes & Partners Law Firm
Alamat Address	Menara Batavia, Jl. K.H. Mas Mansyur No.Kav. 126 Lantai 7, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220
Jasa yang Diberikan Services Provided	Memberikan pendapat hukum kepada Perusahaan Providing legal counsel to the Company





ANALISA DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION
AND ANALYSIS

Tinjauan Perekonomian dan Industri

Economic and Industry Overview

Ketidakpastian perekonomian global pada tahun 2025 tetap tinggi, dipengaruhi oleh meningkatnya intensitas perang dagang dan berlanjutnya ketegangan geopolitik. Kebijakan tarif Amerika Serikat (AS) dan berlanjutnya ketegangan geopolitik berdampak pada perlambatan pertumbuhan ekonomi global dengan fragmentasi antar negara yang semakin melebar. Kebijakan tarif tersebut menurunkan volume dan nilai perdagangan global serta semakin memperparah dampak gangguan rantai pasok dunia.

Bank Indonesia (BI) dalam Buku Laporan Perekonomian Indonesia 2025, menyebutkan bahwa pertumbuhan ekonomi global diprakirakan dalam tren melambat menjadi 3,3% pada 2025. Sementara divergensi pola pertumbuhan antar negara berlanjut dengan ekonomi negara maju dan *emerging economies* tumbuh melambat namun dengan kecepatan yang berbeda. Akibatnya, penurunan inflasi dunia berjalan lebih lambat dari perkiraan sebelumnya.

Secara umum, arah kebijakan moneter global sepanjang 2025 tetap bersifat akomodatif. Ketidakpastian global yang tinggi mendorong bank-bank sentral cenderung lebih berhati-hati dalam menentukan kecepatan dan waktu penurunan suku bunga kebijakannya. Bank sentral AS, *The Federal Reserve (The Fed)*, yang mulai menurunkan *Fed Fund Rate (FFR)* menjadi 4,50% pada September 2024, lebih memilih untuk menunda penurunan berikutnya hingga September 2025 menjadi 4,25%, lalu pada Oktober 2025 menjadi 4,00% dan terakhir pada Desember 2025 menjadi 3,75%. Perbedaan tingkat dan waktu penurunan suku bunga kebijakan juga terjadi di *emerging economies* seperti Tiongkok, India, Korea Selatan, Malaysia, Filipina, dan juga Indonesia.

Sementara itu, berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan ekonomi Indonesia triwulan-IV 2025 tumbuh sebesar 5,39% (*year on year/yoy*), lebih tinggi dibandingkan dengan triwulan sebelumnya sebesar 5,04% (*yoy*). Dengan perkembangan tersebut, ekonomi Indonesia secara keseluruhan tahun 2025 tumbuh sebesar 5,11% (*yoy*), meningkat dari pertumbuhan ekonomi tahun sebelumnya sebesar 5,03% (*yoy*).

Dari sisi Lapangan Usaha (LU), seluruh LU pada triwulan-IV 2025 menunjukkan kinerja positif, kecuali LU Pertambangan dan LU Pengadaan Air. LU Industri Pengolahan, LU Perdagangan, serta LU Informasi dan Komunikasi sebagai kontributor utama pertumbuhan ekonomi tumbuh positif seiring dengan peningkatan permintaan domestik dan terjaganya permintaan eksternal. Dari sisi spasial, pertumbuhan ekonomi triwulan-IV 2025 tertinggi tercatat di wilayah Bali-Nusa Tenggara (Balinusra), diikuti Jawa, Kalimantan, Sumatra, dan Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua).

In 2025, global economic uncertainty remained high, driven by the escalating intensity of trade wars and ongoing geopolitical tensions. The US tariff policies and ongoing geopolitical tensions contributed to a slowdown in global economic growth, with widening disparities among nations. These tariff policies reduced the global trade volume and value and further exacerbating the impact of disruptions in global supply chains.

Bank Indonesia (BI), in the 2025 Indonesian Economic Report, reported that global economic growth was projected to slow down to 3.3% in 2025. Meanwhile, divergences in growth patterns among countries continued, with both advanced economies and emerging economies growing at a slower pace but at different rates. Consequently, the decline in global inflation is proceeding more slowly than previously anticipated.

In general, the direction of global monetary policy throughout 2025 remained accommodative. High global uncertainty prompted the central banks to adopt more cautious approach in determining the interest rate tapering policy pace and timing. The US central bank, the Federal Reserve (The Fed), which began lowering the Fed Funds Rate (FFR) to 4.50% in September 2024, prefers to delay the next cut until September 2025 to 4.25%, then in October 2025 to 4.00%, and finally in December 2025 to 3.75%. Differences in the magnitude and timing of the interest rate tapering policy also became evident in emerging economies such as China, India, South Korea, Malaysia, the Philippines, and Indonesia.

Meanwhile, according to data from the Indonesian Statistics (BPS) indicates that Indonesia's economy in Q4 of 2025 grew by 5.39% (*year-on-year/yoy*), higher than the previous quarter's growth of 5.04% (*yoy*). With this development, Indonesia's economy for the full year 2025 grew by 5.11% (*yoy*), increased from the previous year's economic growth of 5.03% (*yoy*).

In terms of Business Sector (LU), all sectors in Q4 of 2025 showed positive performance, except for the Mining sector and the Water Supply sector. The Manufacturing sector, the Trade sector, and the Information and Communication sector as the main contributors to economic growth grew positively in line with the increase in domestic demand and sustained external demand. From spatial perspective, the highest economic growth in Q4 of 2025 was recorded in the Bali-Nusa Tenggara (Balinusra) region, followed by Java, Kalimantan, Sumatra, and Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua).

Adapun Bank Indonesia (BI) mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2025 tumbuh terbatas. Kondisi ini tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan IV 2025 yang tumbuh sebesar 0,83% (yoy), relatif stabil dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan III 2025 sebesar 0,84% (yoy). Dari sisi penjualan, hasil survei mengindikasikan penjualan unit properti residensial tipe kecil dan menengah tumbuh positif di tengah penjualan unit properti tipe besar yang masih berkontraksi. Secara keseluruhan, penjualan unit properti residensial di pasar primer tumbuh positif sebesar 7,83% (yoy), meningkat dibandingkan dengan penjualan pada triwulan sebelumnya yang berkontraksi sebesar 1,29% (yoy). Dari sisi pembiayaan, hasil survei menunjukkan bahwa sumber utama pendanaan untuk pembangunan properti residensial masih berasal dari dana internal pengembang, dengan pangsa mencapai 80,14%. Dari sisi konsumen, mayoritas pembelian rumah di pasar primer dilakukan melalui skema pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan pangsa sebesar 70,88% dari total skema pembelian.

Meanwhile, Bank Indonesia (BI) indicated that residential property prices in the primary market in Q4 of 2025 showed limited growth. This condition is reflected in the Residential Property Price Index (IHPR) for Q4 of 2025, which grew by 0.83% (yoy), remaining relatively stable compared to the growth in Q3 of 2025 of 0.84% (yoy). In terms of sales, survey results indicate that sales of small and medium-sized residential units grew positively, while sales of large-sized residential units remained in contraction. Overall, sales of residential units in the primary market grew positively by 7.83% (yoy), increased compared to the previous quarter's sales, which contracted by 1.29% (yoy). From the financing perspective, the survey results show that the primary source of funding for residential property development still comes from developers' internal funds, accounting for 80.14% of the total. From the consumer perspective, the majority of home purchases in the primary market are made through the Home Ownership Loan (KPR) scheme, accounting for 70.88% of all purchase schemes.

Tinjauan Operasi per Segmen Usaha

Operational Review by Business Segment

Dalam menjalankan bisnisnya, Perusahaan mengklasifikasikan segmen operasi berdasarkan jenis usaha, terutama terdiri dari,

1. Penjualan Properti melalui skema Kerja Sama Operasi (KSO); dan
2. Penyewaan Properti di luar skema KSO.

In conducting its business, the Company classifies its operating segments based on business type, primarily consisting of

1. Property Sales through Joint Operation (KSO); and
2. Property Leasing outside the KSO scheme

Segmen Penjualan Properti

Pendapatan:

Rp343.766 juta (tahun 2024: Rp317.941 juta) — naik 8,1%.

Laba Bruto:

Rp186.812 juta — turun 9,4%; margin 54,4% (tahun 2024: 64,9%).

Laba Bersih Segmen:

Rp66.853 juta — turun 16,9% (tahun 2024: Rp80.492 juta).

Kontribusi terhadap Pendapatan Konsolidasi: 98,8%

Segmen ini mencakup pengakuan pendapatan dari penyerahan unit residensial di kawasan Shila at Sawangan (Klaster Lake Vista dan Laguna) melalui KSO Vasanta Diamond Sawangan bersama PT Diamond Development Sawangan (afiliasi Mitsubishi Corporation). Penurunan margin laba bruto dari 64,9% menjadi 54,4% terutama disebabkan oleh kombinasi:

Property Sales Segment

Revenue:

Rp343,766 million (FY2024: Rp317,941 million) — up 8.1% YoY

Gross Profit:

Rp186,812 million — down 9.4%; margin 54.4% (FY2024: 64.9%)

Segment Net Profit:

Rp66,853 million — down 16.9% (FY2024: Rp80,492 million)

Contribution to Consolidated Revenue: 98.8%

This segment covers revenue from residential unit deliveries at Shila at Sawangan (Lake Vista and Laguna clusters through the KSO Vasanta Diamond Sawangan joint operation with PT Diamond Development Sawangan (Mitsubishi Corporation affiliate). The gross margin decline from 64.9% to 54.4% primarily reflects a combination of:

- i. akumulasi biaya bunga yang dikapitalisasi ke biaya konstruksi;
- ii. tambahan biaya perbaikan dan infrastruktur yang dialokasikan seiring berjalannya waktu; serta
- iii. inflasi biaya material dan tenaga kerja — dengan akumulasi biaya tersebut dialokasikan ke jumlah plot lahan yang lebih sedikit. Penurunan ini bukan mencerminkan kelemahan dalam kekuatan harga (*pricing power*).

- i. accumulated capitalised interest charged to construction cost;
- ii. additional remedial and infrastructure costs allocated to project costs over time; and
- iii. material and labour cost inflation — with these accumulated costs spread across a reduced number of plots. The decline does not reflect any weakness in pricing power.

Segmen Penyewaan Properti

Pendapatan:

Rp4.317 juta (tahun 2024: Rp3.208 juta) — naik 34,6%.

Laba Bersih Segmen:

Rp4.104 juta — naik 37,0% (tahun 2024: Rp2.995 juta)

Marjin Laba Bersih: ~95,1%

Pertumbuhan kuat di segmen ini mencerminkan peningkatan tingkat hunian Sawangan Golf, Hotel & Resort dan perluasan pendapatan sewa komersial dari The Shoppes at Senopati Boulevard.

Property Leasing Segment

Revenue:

Rp4,317 million (FY2024: Rp3,208 million) — up 34.6%

Segment Net Profit:

Rp4,104 million — up 37.0% (FY2024: Rp2,995 million)

Net Profit Margin: ~95.1%

The strong growth reflects improved occupancy at Sawangan Golf, Hotel & Resort and expanding commercial rental income from The Shoppes at Senopati Boulevard.

Tinjauan Kinerja Keuangan

Financial Review

Seluruh angka berikut merupakan angka konsolidasi dalam jutaan Rupiah (kecuali dinyatakan lain) dan merupakan perbandingan tahun 2025 dengan tahun 2024.

All figures below are consolidated in millions of Rupiah (unless otherwise stated) and represent FY2025 versus FY2024 comparison.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Consolidated Statement of Financial Position

Total Aset

Total Aset Perusahaan mengalami kenaikan sebesar Rp223.081 juta atau 14,1% dari Rp1.580.107 juta pada tahun 2024 menjadi Rp1.803.188 juta pada tahun 2025.

Total Assets

The Company's total assets increased by Rp223,081 million, or 14.1%, from Rp1,580,107 million in 2024 to Rp1,803,188 million in 2025.

Aset Lancar

Aset Lancar Perusahaan mengalami kenaikan sebesar Rp281.792 juta atau 35,8% dari Rp787.431 juta pada tahun 2024 menjadi Rp1.069.223 juta pada tahun 2025. Peningkatan tersebut terutama didorong oleh reklasifikasi tanah untuk pengembangan ke tanah dalam pengembangan sebesar Rp157.250 juta serta penambahan persediaan real estat lainnya.

Current Assets

The Company's current assets increased by Rp281,792 million, or 35.8%, from Rp787,431 million in 2024 to Rp1,069,223 million in 2025. This increase was driven by reclassification of land for development to land under development of IDR157,250 million and build-up of other real estate inventory.

Aset Tidak Lancar

Aset Tidak Lancar Perusahaan di tahun 2025, tercatat sebesar Rp733.965 juta, mengalami penurunan sebesar Rp58.711 juta atau 7,4% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai Rp792.676 juta. Mencerminkan reklasifikasi Rp157.250 juta dari tanah untuk pengembangan ke tanah dalam pengembangan (current portion), yang sebagian dikompensasi oleh penambahan tanah untuk pengembangan sebesar Rp95.390 juta untuk Klaster The Forest, South Lake, dan Marche.

Total Liabilitas

Total Liabilitas Perusahaan mengalami penurunan sebesar Rp58.066 juta atau 4,6% dari Rp1.257.808 juta pada tahun 2024 menjadi Rp1.199.742 juta pada tahun 2025.

Liabilitas jangka pendek

Liabilitas Jangka Pendek di tahun 2025, tercatat sebesar Rp642.802 juta, mengalami penurunan sebesar Rp217.024 juta atau 25,2% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai Rp859.826 juta. Hal ini terutama mencerminkan penyelesaian pinjaman pemegang saham non-pengendali dari Samty Asia Investment Pte. Ltd. sebesar Rp209.549 juta melalui konversi utang menjadi ekuitas (debt-to-equity conversion).

Liabilitas jangka panjang

Pada pos liabilitas jangka panjang Perusahaan menunjukkan kenaikan sebesar Rp158.958 juta atau 39,94% dari Rp397.982 juta pada tahun 2024 menjadi Rp556.940 juta pada tahun 2025. Mencerminkan penarikan fasilitas kredit investasi BCA.

Ekuitas

Jumlah Ekuitas Perusahaan mengalami kenaikan sebesar Rp281.147 juta atau 87,23% dari Rp322.299 juta pada tahun 2024 menjadi Rp603.446 juta pada tahun 2025. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh:

- i. konversi pinjaman pemegang saham non-pengendali (Samty Asia Investment) menjadi ekuitas di PT Vasamty Land Sawangan, yang meningkatkan kepentingan nonpengendali secara material; dan
- ii. akumulasi saldo laba dari entitas induk

Non-Current Assets

In 2025, the Company's non-current assets recorded at Rp733,965 million, decreased by Rp58,711 million or 7.4% compared to Rp792,676 million in the previous year. Reflecting reclassification of Rp157,250 million from land for development to land under development (current portion), partially offset by additions of land for development of Rp95,390 million for The Forest, South Lake, and Marche Clusters

Total Liabilities

The Company's total liabilities decreased by Rp58,066 million, or 4.6%, from Rp1,257,808 million in 2024 to Rp1,199,742 million in 2025.

Current Liabilities

Current liabilities in 2025 were recorded at Rp642,802 million, decreased by Rp217,024 million or 25.2% compared to Rp859,826 million in the previous year. This primarily reflecting settlement of a non-controlling shareholder loan from Samty Asia Investment Pte. Ltd. of Rp209,549 million through a debt-to-equity conversion.

Non-Current Liabilities

The Company's non-current liabilities increased by Rp158,958 million, or 39.94%, from Rp397,982 million in 2024 to Rp556,940 million in 2025. Reflecting drawdowns of BCA investment credit facilities.

Equity

The Company's total equity increased by Rp281,147 million, or 87.23%, from Rp322,299 million in 2024 to Rp603,446 million in 2025. This increase was primarily supported by the conversion of loans into equity at subsidiaries and the accumulation of retained earnings. This increase was driven by:

- i. conversion of a non-controlling shareholder loan (Samty Asia Investment) into equity at PT Vasamty Land Sawangan, materially increasing non-controlling interests; and
- ii. accumulated retained earnings at the parent.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Pendapatan

Perusahaan membukukan pendapatan sebesar Rp343.766 juta pada tahun 2025, mengalami kenaikan sebesar Rp25.825 juta atau 8,1% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai Rp317.941 juta.

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Pendapatan Perusahaan mengalami kenaikan sebesar Rp45.286 juta atau 40,5% dari Rp111.668 juta pada tahun 2024 menjadi Rp156.954 juta pada tahun 2025. Peningkatan tersebut terutama akibat akumulasi biaya bunga yang dikapitalisasi, kenaikan biaya material, dan alokasi biaya infrastruktur ke jumlah plot lahan yang lebih sedikit, sehingga margin bruto penjualan tanah turun dari ~84% menjadi ~55%.

Labanya Bruto

Labanya Kotor Perusahaan pada tahun 2025 sebesar Rp186.812 juta, mengalami penurunan sebesar Rp19.461 juta atau 9,4% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai Rp206.273 juta.

Beban Usaha

Beban Usaha tahun 2025 Rp128.903 juta atau naik yang mencerminkan kenaikan biaya pemasaran.

Labanya Usaha

Labanya Usaha tahun 2025 Rp57.909 juta atau turun 22,1%; margin 16,9% (tahun 2024: 23,4%).

Labanya Bersih

Labanya Bersih tahun 2025 Rp70.957 juta atau turun 15,0% (tahun 2024: Rp83.487 juta); margin 20,6%.

Penghasilan Komprehensif Lain

Penghasilan Komprehensif Lain tahun 2025 Rp641 juta (tahun 2024: Rp2.169 juta).

Total Labanya Komprehensif

Total Labanya Komprehensif tahun 2025 Rp71.598 juta atau turun 16,4% (tahun 2024: Rp85.656 juta).

Labanya Diatribusikan ke Pemilik Induk

Labanya Diatribusikan ke Pemilik Induk tahun 2025 Rp83.099 juta (tahun 2024: Rp84.945 juta).

Labanya per Saham Dasar

Labanya per Saham Dasar tahun 2025 Rp68,68 per saham (tahun 2024: Rp70,20), berbasis 1.210.000.000 saham.

Consolidated Statement of Profit/Loss and Other Comprehensive Income

Revenue

The Company recorded revenue amounted to Rp343,766 million in 2025, increased by Rp25,825 million, or 8.1%, compared to Rp317,941 million in the previous year.

Cost of Revenue

The Company's cost of revenue increased by Rp45,286 million, or 40.5%, from Rp111,668 million in 2024 to Rp156,954 million in 2025. This increase was attributable to accumulated capitalised interest, higher material costs, and infrastructure costs allocated across fewer plots, causing land sales gross margin to decline from ~84% to ~55%.

Gross Profit

The Company's gross profit in 2025 amounted to Rp186,812 million, decreased by Rp19,461 million or 9.43% compared to Rp206,273 million in the previous year.

Operating Expenses

Operating Expenses in 2025 Rp128,903 million or up reflecting increased marketing expenses.

Operating Profit

Operating Profit in 2025 Rp57,909 million or down 22.1%; margin 16.9% (FY2024: 23.4%)

Net Profit

Net Profit in 2025 Rp70,957 million or down 15.0% (FY2024: Rp83,487 million); margin 20.6%.

Other Comprehensive Income

Other Comprehensive Income in 2025 Rp641 million (FY2024: Rp2,169 million)

Total Comprehensive Income

Total Comprehensive Income in 2025 Rp71,598 million or down 16.4% (FY2024: Rp85,656 million)

Profit Attributable to Parent

Profit Attributable to Parent in 2025 Rp83,099 million (FY2024: Rp84,945 million).

Basic EPS

Basic EPS in 2025 Rp68.68 per share (FY2024: Rp70.20), based on 1,210,000,000 shares.

Laporan Arus Kas Konsolidasian

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Arus Kas dari Aktivitas Operasi di tahun 2025 defisit Rp160.485 juta (tahun 2024: Defisit Rp72.988 juta) — defisit melebar Rp87.497 juta (+119,9%), terutama akibat perubahan komposisi skema penjualan ke arah skema kredit/cicilan, sehingga uang muka pelanggan tunai berkurang sementara piutang usaha meningkat dan penerimaan kas dari pelanggan menurun.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Arus Kas dari Aktivitas Investasi di tahun 2025 keluar Rp4.011 juta (tahun 2024: Masuk Rp40.413 juta) — neto pengeluaran barang modal.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan di tahun 2025 masuk Rp167.318 juta (tahun 2024: Rp102.077 juta) — naik 63,9%, mencerminkan penarikan fasilitas kredit BCA.

Saldo Kas Akhir

Saldo Kas Akhir tahun 2025 Rp140.260 juta (tahun 2024: Rp137.438 juta) — naik 2,1%.

Rasio Keuangan

Pada tahun 2025, tingkat profitabilitas Perusahaan yang diukur dengan rasio laba bersih terhadap total aset sebesar 4% sedangkan untuk rasio laba bersih terhadap total ekuitas tercatat sebesar 12%, dan rasio laba bersih terhadap penjualan bersih menjadi 21%. Ketiga rasio profitabilitas ini menunjukkan bahwa Perusahaan mampu mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki untuk menghasilkan nilai tambah bagi Pemegang Saham dan para pemangku kepentingan. Perusahaan optimis mampu tumbuh berkelanjutan dan dapat terus menembus pasar serta bersaing dengan kompetitor untuk meningkatkan nilai Perusahaan.

Consolidated Statement of Cash Flows

Operating Cash Flow

Operating Cash Flow in 2025 deficit Rp160,485 million (FY2024: Deficit Rp72,988 million) — widened by IDR 87,497 million (+119.9%), primarily due to a shift in sales mix toward more credit/installment schemes, reducing cash advances received while increasing trade receivables and lowering cash collections from customers.

Investing Cash Flow

Investing Cash Flow in 2025 outflow Rp4,011 million (FY2024: Inflow Rp40,413 million) — net capital expenditure additions.

Financing Cash Flow

Financing Cash Flow in 2025 inflow Rp167,318 million (FY2024: Rp102,077 million) — up 63.9%, reflecting BCA credit facility drawdowns.

Closing Cash Balance

Closing Cash Balance in 2025 Rp140,260 million (FY2024: Rp137,438 million) — up 2.1%.

Financial Ratios

In 2025, the Company's profitability as measured by the net profit to total assets ratio stood at 4%, while the net profit to total equity ratio was 12%, and the net profit to net sales ratio reached 21%. These three profitability ratios indicate that the Company managed to optimize its resources to generate added value for Shareholders and stakeholders. The Company believes will achieve sustainable growth and continue to penetrate the market and compete with competitors to increase the Company's value.

Kemampuan Membayar Utang

Debt Repayment Ability

Rasio Lancar

Rasio Lancar tahun 2025 adalah 1,66x (tahun 2024: 0,92x) — membaik; aset lancar telah melewati ambang batas 1,0x.

Rasio Cepat

Rasio Cepat tahun 2025 adalah ~0,53x — setelah dikurangi persediaan real estat, kas dan piutang masih memadai untuk menutup liabilitas jangka pendek dalam jangka menengah.

Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas (DER)

Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas (DER) tahun 2025 adalah 1,99x (tahun 2024: 3,90x) — membaik signifikan; deleveraging substansial seiring kenaikan ekuitas.

Rasio Liabilitas terhadap Total Aset (DAR)

Rasio Liabilitas terhadap Total Aset (DAR) tahun 2025 adalah 0,67x (tahun 2024: 0,80x) — membaik.

Rasio Cakupan Bunga

Rasio Cakupan Bunga tahun 2025 adalah ~1,7x (EBIT Rp57.909 juta / Beban Bunga Rp34.052 juta) — kemampuan memadai untuk menutup kewajiban bunga dari laba operasi.

Fasilitas kredit investasi BCA berjangka 7 hingga 12 tahun (84-144 bulan), bergantung pada jenis fasilitas mengacu pada catatan 16 Laporan Keuangan Konsolidasian. Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 16 atas Laporan Keuangan Konsolidasian, pada tanggal 31 Desember 2025 Perusahaan dan PT Jakarta Investindo Indonesia (JII) tidak memenuhi financial covenant NOCG dan telah menerima waiver dari PT Bank Central Asia Tbk melalui Surat No. 30918/GBK/2025 tanggal 29 Desember 2025; dengan demikian, klasifikasi jangka panjang atas liabilitas terkait tetap dipertahankan.

Current Ratio

Current Ratio in 2025 is 1.66x (FY2024: 0.92x) — improving; current assets have crossed the 1.0x threshold.

Quick Ratio

Quick Ratio in 2025 is ~0.53x — excluding real estate inventory, cash and receivables provide adequate near-term coverage.

Debt-to-Equity Ratio (DER)

Debt-to-Equity Ratio (DER) in 2025 is 1.99x (FY2024: 3.90x) — significantly improved; substantial deleveraging from equity increase.

Debt-to-Assets Ratio (DAR)

Debt-to-Assets Ratio in 2025 is 0.67x (FY2024: 0.80x) — improving.

Interest Coverage Ratio

Interest Coverage Ratio in 2025 is ~1.7x (EBIT IDR 57,909 million / Interest IDR 34,052 million) — adequate ability to cover interest obligations from operating profit.

BCA investment credit facilities carry a tenor of 7 to 12 years (84–144 months), depending on the specific type of facility, as referenced in Note 16 of the Consolidated Financial Statements. As disclosed in Note 16 to the Consolidated Financial Statements, the Company and PT Jakarta Investindo Indonesia (JII) did not meet the NOCG financial covenant for the financial year ended 31 December 2025. A waiver has been obtained from PT Bank Central Asia Tbk pursuant to Letter No. 30918/GBK/2025 dated 29 December 2025; accordingly, the long-term classification of the related liabilities has been maintained.

Kolektibilitas Piutang

Receivables Collectibility

Piutang usaha berasal dari penjualan unit properti (KPR/cicilan) dan dari sewa properti komersial.

Periode Penagihan Piutang

Periode Penagihan Piutang tahun 2025 adalah ~94 hari (total piutang usaha / rata-rata pendapatan harian).

Rasio Piutang terhadap Pendapatan

Rasio Piutang terhadap Pendapatan tahun 2025 adalah ~25,9% — konsisten dengan siklus penagihan industri properti (60–120 hari).

Cadangan Kerugian Piutang

Perusahaan menerapkan PSAK 71 (IFRS 9) model ECL. Per 31 Desember 2025, tidak terdapat indikasi kerugian kredit yang signifikan.

Trade receivables arise from property unit sales (mortgage/instalment) and commercial property leases.

Average Collection Period

Average Collection Period in 2025 is ~94 days (total trade receivables / average daily revenue).

Receivables-to-Revenue Ratio

Receivables-to-Revenue Ratio in 2025 is ~25.9% — consistent with property industry billing cycles (60–120 days).

Allowance for Doubtful Accounts

The Company applies PSAK 71 (IFRS 9) ECL model. As at 31 December 2025, no significant credit loss indications.

Piutang kepada pihak berelasi (terutama PT Sirius Surya Sentosa) dicatat sebagai aset tidak lancar lainnya dan dipantau terpisah. Tidak terdapat saldo piutang bermasalah yang material.

Related-party receivables (primarily from PT Sirius Surya Sentosa) are recorded as other non-current assets and monitored separately. No material non-performing balances.

Struktur Modal dan Kebijakan Manajemen atas Struktur Modal serta Dasar Penentuan Kebijakan Capital Structure and Management Policies Regarding Capital Structure, and Basis for Policy Determination

Struktur Modal Perusahaan

Per 31 Desember 2025 ekuitas Rp603.446 juta (50,2% pendanaan) dan utang berbunga Rp599.022 juta (jangka pendek Rp62.747 juta + jangka panjang Rp536.275 juta = 49,8%).

Company Capital Structure

As at 31 December 2025: equity IDR 603,446 million (50.2% of funding) and interest-bearing debt IDR 599,022 million (short-term IDR 62,747 million + long-term IDR 536,275 million = 49.8%).

Kebijakan Manajemen atas Struktur Modal

Manajemen memelihara struktur modal yang sehat untuk mendukung kelangsungan usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Kebijakan tersebut mencakup:

- Mempertahankan DER tidak melebihi 2,5x dalam kondisi normal operasional;
- Mengoptimalkan pembiayaan proyek melalui kombinasi utang jangka panjang berjaminan aset (*project finance*) dan ekuitas;
- Meminimalkan biaya modal tertimbang (WACC) melalui negosiasi fasilitas kredit dengan lembaga keuangan terkemuka;
- Mendiversifikasi sumber pendanaan antara pinjaman bank, uang muka pelanggan, dan ekuitas untuk mengurangi konsentrasi risiko

DER membaik dari 3,90x menjadi 1,99x pada FY2025, mencapai target internal di bawah 2,5x. Manajemen akan terus mengelola struktur modal untuk mendukung ekspansi proyek sekaligus mempertahankan rasio yang konservatif.

Management Policy on Capital Structure

Management maintains a healthy capital structure to support business continuity and maximise shareholder value. The policy includes:

- Maintaining DER not exceeding 2.5x under normal operating conditions;
- Optimising project financing through asset-backed long-term debt (*project finance*) and equity;
- Minimising the weighted average cost of capital (WACC) through negotiation with reputable financial institutions;
- Diversifying funding sources between bank loans, customer advances, and equity to reduce concentration risk.

DER improved from 3.90x to 1.99x in FY2025, achieving the internal target of below 2.5x. Management will continue to manage capital structure to support project expansion while maintaining conservative ratios.

Ikatan yang Material untuk Investasi Barang Modal Material Commitments for Capital Goods Investment

Per 31 Desember 2025, Perusahaan tidak memiliki ikatan yang material untuk investasi barang modal. Dengan demikian, tidak terdapat informasi terkait ikatan yang material untuk investasi barang modal yang dapat disajikan dalam Laporan Tahunan ini.

As of December 31, 2025, the Company had no material commitments for capital goods investment. Therefore, there is no information regarding material commitments for capital goods investment in this Annual Report.

Realisasi Investasi Barang Modal

Realization of Capital Goods Investment

Jenis Investasi:

Kendaraan (2 unit operasional) dan peralatan kantor.

Type:

Vehicles (2 operational units) and office equipment

Tujuan Investasi:

Mendukung operasional kantor pusat dan tim pemasaran lapangan.

Purpose:

Supporting head office operations and field marketing teams

Nilai Realisasi:

Penambahan aset tetap total Rp10.686 juta terdiri dari penambahan tunai Rp4.011 juta dan penambahan non-tunai Rp6.675 juta (terutama aset hak guna sewa sesuai PSAK No. 116). Mengacu pada Arus Kas Investasi Neto sebagai parameter Belanja Modal Tunai, Realisasi sebesar Rp4.011 juta.

Realised Value:

The addition of fixed assets amounted Rp10,686 million comprising of additional cash of Rp4,011 million and non-cash of Rp6,675 million (mainly leasehold assets in accordance with PSAK No. 116). Referring to Net Investment Cash Flow as the parameter for Cash Capital Expenditure, Realization amounted to Rp4,011 million.

Denominasi:

Seluruhnya dalam Rupiah Indonesia

Currency:

Entirely in Indonesian Rupiah

Tidak ada investasi barang modal berskala besar yang direalisasikan pada 2025. Belanja modal Perusahaan minimal karena model bisnis berbasis pengembangan lahan melalui skema KSO — investasi utama tercermin pada persediaan *real estate* (bukan aset tetap).

No large-scale capex was realised in 2025. The Company's capex is minimal as its business model is land development via the KSO structure, with primary investment reflected in real estate inventory (not fixed assets).

Perbandingan Target dan Proyeksi yang ingin Dicapai

Comparison of Targets and Projections

Perbandingan antara Target dan Realisasi

Comparison of Targets and Realization

Pendapatan

Realisasi tahun 2025 Rp343.766 juta dibanding target Rp565.617 juta — pencapaian 60,8%. *Shortfall* karena penundaan waktu serah terima unit; unit yang terjual namun belum diserahterimakan akan diakui sebagai pendapatan FY2026 (PSAK 72).

Revenue

Actual in 2025 Rp343,766 million vs. target Rp565,617 million — 60.8% achievement. Shortfall due to unit delivery timing; sold but undelivered units will be recognised as FY2026 revenue (PSAK 72).

Laba Bersih

Realisasi tahun 2025 Rp70.957 juta dibanding target Rp158.542 juta — pencapaian 44,8%. Selisih mencerminkan kenaikan biaya konstruksi dan pematangan lahan yang menekan margin laba bruto.

Net Profit

Actual in 2025 Rp70,957 million vs. target Rp158,542 million — 44.8% achievement. Gap reflects construction/land preparation cost increases pressuring gross margin.

Struktur Modal

DER tahun 2025 terealisasi 1,99x dibanding target ~2,0x — pencapaian sesuai target, didorong oleh kenaikan ekuitas melebihi rencana.

Capital Structure

Actual DER in 2025 is 1.99x vs. target ~2.0x — In line with target, driven by equity increase exceeding plan.

Total Aset

Realisasi tahun 2025 Rp1.803.188 juta dibanding target Rp1.562.726 juta — pencapaian 115,4%. Melampaui target karena percepatan investasi *landbank* dan proyek.

Total Assets

Actual in 2025 Rp1,803,188 million vs. Target Rp1,562,726 million — 115.4% achievement. Exceeded target due to accelerated landbank/project investment.

Proyeksi untuk 1 (Satu) Tahun ke Depan

Direksi telah menyetujui proyeksi berikut untuk FY2026, dengan asumsi konflik Timur Tengah tidak meluas secara material, makroekonomi Indonesia tetap mendukung, unit *pre-sold* dapat diserahkan sesuai jadwal, dan tidak ada gangguan material di luar kendali manajemen.

Pendapatan

Proyeksi pendapatan naik ~10,0% menjadi sekitar Rp378 miliar, didorong penyelesaian Klaster Riverie dan pengiriman lanjutan di Laguna dan Lake Vista.

Laba Bersih

Proyeksi laba bersih naik ~10,0% menjadi sekitar Rp78 miliar, dengan pemulihan margin seiring normalnya biaya konstruksi.

Total Aset

Proyeksi total aset ~Rp2,28 triliun (+26,6%), mencerminkan investasi *landbank* dan proyek berkelanjutan.

Struktur Modal

DER ditargetkan turun lebih lanjut ke bawah 1,5x seiring kenaikan ekuitas dari laba ditahan.

Kebijakan Dividen

Tidak direncanakan pembagian dividen dari laba tahun 2025 mengingat kebutuhan reinvestasi untuk program ekspansi. Kapasitas dividen akan dievaluasi kembali setelah fase monetisasi tahun 2026.

Projections for the Next Year

The Board of Directors has approved the following FY2026 projections, assuming the Middle East conflict does not escalate materially, Indonesian macroeconomic conditions remain supportive, pre-sold units are delivered on schedule, and no material disruptions outside management's control occur.

Revenue

Projected ~10.0% growth to approximately IDR 378 billion, driven by Riverie Cluster completions and continued Laguna and Lake Vista deliveries

Net Profit

Projected ~10.0% growth to approximately IDR 78 billion, with margin recovery as construction costs normalise

Total Assets

Projected ~Rp 2.28 trillion (+26.6%), reflecting continued landbank and project investment

Capital Structure

DER targeted to decline further below 1.5x as equity increases from retained earnings

Dividend Policy

No dividend distribution planned from FY2025 earnings given reinvestment needs. Dividend capacity will be reassessed after the FY2026 monetisation phase

Kebijakan dan Pembagian Dividen Dividend Policy and Distribution

Kebijakan Dasar tentang Pembagian Dividen

Kebijakan dividen Perusahaan tunduk pada UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas dan diputuskan setiap tahun dalam RUPS Tahunan, sepanjang Perusahaan membukukan saldo laba ditahan yang positif.

Informasi Pembagian Dividen

- Tahun 2022 (dibayar 2023): Tidak ada dividen tunai
- Tahun 2023 (dibayar 2024): Dividen tunai Rp10.000 juta — disetujui RUPST 14 Juni 2024, dibayar 18 Juli 2024. Dividen per saham: Rp8,26 (basis 1.210.000.000 saham)
- Tahun 2024 (diputus 2025): Tidak ada dividen — RUPST 26 Juni 2025 memutuskan tidak membagikan dividen; seluruh laba ditahan untuk mendanai program ekspansi
- Tahun 2025 (proyeksi): Tidak direncanakan pembagian dividen — Direksi merekomendasikan laba tahun 2025 digunakan sepenuhnya

Basic Policy on Dividend Distribution

The dividend policy is subject to Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies and is resolved annually at the AGMS, provided positive retained earnings are recorded.

Information on Dividend

- FY2022 (paid 2023): No cash dividend
- FY2023 (paid 2024): Cash dividend Rp10,000 million — approved AGMS 14 June 2024, paid 18 July 2024. DPS: Rp8.26 (based on 1,210,000,000 shares)
- FY2024 (resolved 2025): No dividend — AGMS 26 June 2025 resolved not to distribute; all profits retained to fund expansion
- FY2025 (projected): No dividend distribution planned — Board recommends FY2025 profits be fully utilised for project development

Informasi dan Fakta Material yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan

Material Information and Facts Occurring After the Accountant's Report Date

Laporan auditor independen atas LK konsolidasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 ditandatangani pada 31 Maret 2026. Kejadian-kejadian material berikut terjadi setelah tanggal tersebut hingga tanggal penyampaian Laporan Tahunan ini:

The independent auditor's report on the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 was signed on 31 March 2026. The following material events occurred after that date through the date of this Annual Report:

Akuisisi PT Vasanta Daria Development

Berdasarkan Akta Pengambilalihan Saham No. 17 tanggal 30 Maret 2026 (Notaris Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn), PT Sirius Surya Sentosa mengalihkan 99.282 lembar saham (99,99%) PT Vasanta Daria Development kepada Perusahaan dengan harga pembelian Rp45.000 juta. Pembayaran dilakukan melalui kombinasi kas dan perjumpaan utang atas kewajiban pengembalian deposit penjual. Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi sesuai POJK No. 42/POJK.04/2020.

Acquisition of PT Vasanta Daria Development

Pursuant to Share Transfer Deed No. 17 dated 30 March 2026 (Notary Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn), PT Sirius Surya Sentosa transferred 99,282 shares (99.99%) of PT Vasanta Daria Development to the Company for Rp45,000 million. Payment was made via a combination of cash and set-off of deposit obligations. This is an Affiliated Transaction under POJK No. 42/POJK.04/2020.

Akuisisi PT Daria Mulia Properti

Berdasarkan Akta Pengambilalihan Saham No. 19 tanggal 30 Maret 2026 (Notaris yang sama), PT Sirius Surya Sentosa mengalihkan 138.674 lembar saham (63,03%) PT Daria Mulia Properti kepada Perusahaan dengan harga pembelian Rp156.000 juta. Transaksi ini merupakan Transaksi Material sekaligus Transaksi Afiliasi sesuai POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020 — nilai gabungan kedua transaksi setara 33,87% ekuitas Perusahaan per 30 September 2025. Pendapat kewajaran diperoleh dari KJPP Kusnanto dan Rekan.

Acquisition of PT Daria Mulia Properti

Pursuant to Share Transfer Deed No. 19 dated 30 March 2026 (same Notary), PT Sirius Surya Sentosa transferred 138,674 shares (63.03%) of PT Daria Mulia Properti to the Company for Rp156,000 million. This is both a Material Transaction and an Affiliated Transaction under POJK No. 17/2020 and POJK No. 42/2020 — the combined value equals 33.87% of the Company's equity as at 30 September 2025. A fairness opinion was obtained from KJPP Kusnanto dan Rekan.

Kedua akuisisi memperluas landbank dan pipeline pengembangan Perusahaan, dengan dampak proforma meningkatkan total aset menjadi sekitar IDR 1,84 triliun.

Together, these acquisitions expand the Company's landbank and development pipeline, with a proforma impact increasing total assets to approximately IDR 1.84 trillion.

Informasi tentang Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Information on the Use of Proceeds from the Public Offering

Perusahaan tidak melakukan Penawaran Umum (IPO maupun rights issue) dalam tahun buku 2025, dan tidak terdapat saldo dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan per 31 Desember 2025. Karenanya, ketentuan pelaporan realisasi penggunaan dana sebagaimana diatur dalam SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021 tidak berlaku untuk tahun buku ini.

The Company did not conduct any Public Offering (IPO or rights issue) during FY2025, and there were no unrealised Public Offering proceeds as at 31 December 2025. Accordingly, the reporting requirements under SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021 are not applicable for this financial year.

Program Kepemilikan Saham oleh Karyawan dan/atau Manajemen (ESOP/MSOP)

Employee and/or Management Stock Ownership Program (ESOP/MSOP)

Untuk periode tahun 2025, Perusahaan tidak memiliki program kepemilikan saham oleh karyawan dan/atau manajemen yang dilaksanakan (ESOP/MSOP). Dengan demikian, tidak disajikan informasi terkait jumlah saham ESOP/MSOP dan realisasinya; jangka waktu; persyaratan karyawan dan/atau manajemen yang berhak; dan harga exercise.

As of 2025, the Company does not implement employee stock ownership program or management stock ownership program (ESOP/MSOP). Therefore, no information is provided regarding the ESOP/MSOP total shares and realization; time period; the eligibility requirements for employees and/or management; or the exercise price.

Informasi Material Mengenai Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan/Peleburan Usaha, Akuisisi, dan Restrukturisasi Utang/Modal

Material Information Regarding Investments, Expansions, Divestitures, Mergers, Acquisitions, and Debt/Equity Restructuring

Di tahun 2025, tidak terdapat informasi material mengenai investasi, ekspansi, divestasi, penggabungan/peleburan usaha, akuisisi, dan restrukturisasi utang/modal, yang dapat disajikan pada Laporan Tahunan ini.

In 2025, there was no material information regarding investments, expansions, divestitures, mergers, acquisitions, or debt/equity restructuring that could be included in this Annual Report.

Informasi Transaksi Material yang Mengandung Benturan Kepentingan dan/atau Transaksi dengan Pihak Afiliasi

Information on Material Transactions Involving Conflicts of Interest and/or Transactions with Affiliated Parties

Konversi Utang menjadi Ekuitas di PT Vasamty Land Sawangan (Q1 2025)

Debt-to-Equity Conversion at PT Vasamty Land Sawangan (Q1 2025)

Tanggal: 21 Maret 2025 (RUPSLB)

Date: 21 March 2025 (EGMS)

Nilai Transaksi: Rp209.549 juta — pokok pinjaman pemegang saham dari Samty Asia Investment Pte. Ltd. yang dikonversi menjadi ekuitas VLS.

Transaction Value: Rp209,549 million — principal of shareholder loan from Samty Asia Investment Pte. Ltd. converted into VLS equity.

Objek Transaksi: Konversi pinjaman pemegang saham non-pengendali (dicatat sebagai Utang Lain-Lain, diberikan Mei 2024) menjadi saham baru VLS.

Object: Conversion of non-controlling shareholder loan (recorded as Other Payables, extended May 2024) into new VLS shares.

Pihak Bertransaksi: Samty Asia Investment Pte. Ltd. (kreditur/pemegang saham non-pengendali VLS) dan PT Vasamty Land

Parties: Samty Asia Investment Pte. Ltd. (creditor/non-controlling shareholder of VLS) and PT Vasamty Land Sawangan

Sawangan (debitur/penerima konversi modal); Perusahaan adalah pemegang saham pengendali (51%) VLS dan terdampak melalui peningkatan NCI di laporan keuangan konsolidasi.

Sifat Hubungan Afiliasi: Perusahaan memiliki 51% VLS; Samty Asia Investment Pte. Ltd. pemegang saham non-pengendali VLS; PT Sirius Surya Sentosa (pemegang saham pengendali Perusahaan) menjalankan pengendalian bersama atas VLS.

Kewajaran & Benturan Kepentingan: Pendapat kewajaran diperoleh dari KJPP independen; tidak ada benturan kepentingan.

Ketentuan Regulasi: POJK No. 17/POJK.04/2020 dan POJK No. 42/POJK.04/2020

Transaksi Pihak Berelasi Berulang

PT Sirius Surya Sentosa: Piutang lain-lain (aset tidak lancar lainnya) — bersifat *arm's-length*, tidak ada benturan kepentingan

PT Vasanta Indo Properti: Sewa kantor — dicatat sebagai liabilitas sewa, penyusutan, dan beban bunga

PT Graha Wibawa Propertindo: Sewa Lahan Parkir — dicatat sebagai liabilitas sewa.

Perusahaan menyatakan tidak terdapat transaksi afiliasi yang mengandung benturan kepentingan yang dilakukan selama tahun buku 2025.

(debtor/capital conversion recipient); the Company, as 51% controlling shareholder of VLS, is impacted via increased NCI at the consolidated level

Affiliation: Company holds 51% of VLS; Samty Asia Investment Pte. Ltd. is a non-controlling shareholder of VLS; PT Sirius Surya Sentosa (controlling shareholder of the Company) exercises common control over VLS.

Fairness & Conflict of Interest: Independent fairness opinion obtained; no conflict of interest.

Regulatory Compliance: POJK No. 17/2020 and POJK No. 42/2020.

Recurring Related-Party Transactions

PT Sirius Surya Sentosa: Other receivables (other non-current assets) — *arm's-length*, no conflict of interest.

PT Vasanta Indo Properti: Office lease — recorded as lease liability, depreciation, and finance charges.

PT Graha Wibawa Propertindo: Lease of Parking Area — recorded as lease liability.

The Company confirms that no affiliated transactions involving a conflict of interest were conducted during FY2025.

Prospek Usaha

Business Prospects

Perekonomian dunia pada tahun 2026, diprediksi masih dalam tren melambat dengan ketidakpastian yang meningkat. Bank Indonesia (BI) dalam keterangannya memperkirakan pertumbuhan ekonomi dunia 2026 menjadi sedikit lebih rendah yakni sebesar 3,1% dibandingkan dengan capaian 2025 sebesar 3,3%. Pertumbuhan yang lebih rendah tersebut terutama dipengaruhi oleh dampak lanjutan tarif resiprokal Amerika Serikat (AS) dan kerentanan rantai pasok global, meskipun prospek perekonomian AS membaik didorong investasi sektor teknologi termasuk *artificial intelligence* (AI) dan stimulus fiskal pengurangan pajak. Pertumbuhan ekonomi Jepang, Tiongkok, dan India pada 2026 diprakirakan melambat akibat pelemahan permintaan domestik dan ekspor di tengah investasi AI yang juga meningkat.

Adapun BI memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap baik dan makin perlu ditingkatkan agar sesuai dengan kapasitas perekonomian. Pada 2026, pertumbuhan ekonomi Indonesia diprakirakan meningkat dalam kisaran 4,9%–5,7%, ditopang kenaikan permintaan domestik sejalan dengan berbagai kebijakan Pemerintah dan berlanjutnya dampak positif dari bauran kebijakan Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Efektivitas berbagai program stimulus Pemerintah pada tahun 2026 perlu diperkuat untuk mendorong konsumsi rumah tangga dan penyerapan tenaga kerja. Investasi juga diprakirakan lebih tinggi ditopang oleh berlanjutnya program prioritas Pemerintah, termasuk hilirisasi Sumber Daya Alam (SDA), sehingga diharapkan makin dapat meningkatkan produktivitas dan kapasitas perekonomian. Bank Indonesia terus memperkuat bauran kebijakan melalui penguatan bauran kebijakan moneter, makroprudensial, dan sistem pembayaran yang bersinergi erat dengan kebijakan stimulus fiskal dan sektor riil Pemerintah untuk mendorong pertumbuhan yang lebih tinggi dan berdaya tahan.

Memasuki tahun 2026, kondisi sektor properti diprediksi masih dibayangi berbagai isu yang harus dihadapi Perusahaan. Meski demikian, pasar properti Indonesia telah melewati fase terlemahnya dan diperkirakan akan memasuki periode stabilisasi di 2026. Di mana industri properti khususnya sektor residensial diprediksi akan tetap tumbuh positif di tahun 2026, yang didukung oleh kebutuhan hunian yang tinggi serta stabilitas ekonomi domestik. Dengan basis *landbank* dan proyek yang telah dimiliki, Perusahaan akan memasuki fase monetisasi proyek dan peningkatan penjualan di tahun 2026. Fokus utama Perusahaan ke depan meliputi peningkatan *sales velocity*, optimalisasi *pricing strategy*, penguatan arus kas, serta peningkatan profitabilitas. Berdasarkan capaian di tahun 2025, Perusahaan optimis mampu membukukan tren pertumbuhan di tahun 2026.

The global economy in 2026 is predicted to continue its slowing trend amid rising uncertainty. Bank Indonesia (BI) projected that global economic growth in 2026 would be slightly lower at 3.1%, compared to 3.3% in 2025. This lower growth is primarily driven by the lingering impact of U.S. reciprocal tariffs and vulnerabilities in global supply chains, despite an improving U.S. economic outlook fueled by technology sector investments including artificial intelligence (AI) and fiscal stimulus through tax cuts. Economic growth in Japan, China, and India in 2026 is projected to slow due to weakening domestic demand and exports amid rising AI investment.

Meanwhile, BI estimates that Indonesia's economic growth remains solid and require further improvement to align with the economy's capacity. In 2026, Indonesia's economic growth is projected to increase in the range of 4.9% - 5.7%, supported by increased domestic demand in line with various government policies and the continued positive impact of Bank Indonesia's policy mix to drive economic growth. The effectiveness of various government stimulus programs in 2026 needs to be strengthened to boost household consumption and labor absorption. Investment is also projected to be higher, supported by the continuation of the government's priority programs, including the downstream processing of natural resources (SDA), which is expected to further enhance productivity and the economy's capacity. Bank Indonesia continues to strengthen its policy mix through the reinforcement of monetary, macroprudential, and payment system policies that are closely aligned with the Government's fiscal stimulus and real sector policies to drive higher and more resilient growth.

As we enter 2026, the real estate sector is expected to remain overshadowed by various challenges that the Company must address. Nevertheless, the Indonesian property market has passed its weakest phase and is expected to enter a stabilization period in 2026. The real estate industry, particularly the residential sector, is projected to maintain positive growth in 2026, supported by high housing demand and domestic economic stability. With its existing *landbank* and project portfolio, the Company will enter the project monetization and sales growth phase in 2026. The Company's primary focus moving forward includes increasing sales velocity, optimizing pricing strategies, strengthening cash flow, and enhancing profitability. Based on achievements in 2025, the Company is optimistic about achieving a growth trend in 2026.

Aspek Pemasaran

Marketing Aspects

Saat ini, Perusahaan terus mengembangkan Shila at Sawangan yang merupakan sebuah lokasi yang sedang berkembang pesat dengan banyaknya bisnis ritel seperti Giant, McDonald's, Domino's Pizza, Kumon, Farmer's Market, Alfamidi, dan Indomaret. Dengan strategi pemasaran yang menitikberatkan pada potensi lokasi yang sedang berkembang dan konsep hunian yang menawarkan kedamaian dan keindahan alam, Perusahaan menargetkan penjualan rumah kepada masyarakat kelas menengah di kawasan Shila, Sawangan. Konsumen yang menjadi target pasar memiliki profil sebagai berikut:

- Pasangan muda berusia antara 25 hingga 38 tahun, baik yang masih *single*, dalam hubungan, atau tengah merencanakan pernikahan, dengan atau tanpa anak.
- Konsumen yang bekerja di beragam sektor, seperti industri, logistik, kantor pemerintah, perusahaan swasta (mulai dari level *supervisor* hingga *general manager*), sebagai komuter, atau sebagai pengusaha/pedagang kecil menengah di sekitar wilayah Jakarta dan Depok.
- Mayoritas dari Konsumen adalah pembeli rumah pertama kali dan pengguna akhir yang cenderung lebih memperhatikan aspek fungsional daripada estetika, sensitif terhadap kisaran harga, memiliki kesadaran akan anggaran, dan lebih tertarik pada kemudahan pembayaran serta insentif seperti pengecualian biaya Pemerintah, pengurangan biaya administrasi, atau potongan harga pada uang muka.

Untuk meningkatkan brand awareness Shila di Sawangan, pada tahun 2025, Perusahaan memasarkan produknya melalui promosi *online* dan *offline* untuk menjangkau target pasar melalui:

1. *Online*:
 - Social Media
 - Search Engine Marketing
 - Website
2. *Offline*:
 - Pameran
 - Billboard
 - Umbul-Umbul
 - Flyer
 - Brosur

Currently, the Company continues to develop Shila at Sawangan, a rapidly growing with numerous retail businesses such as Giant, McDonald's, Domino's Pizza, Kumon, Farmer's Market, Alfamidi, and Indomaret. With a marketing strategy focused on the potential of this developing location and a residential concept that offers peace and natural beauty, the Company targets housing sales to the middle class in the Shila, Sawangan area. The target market consists of consumers with the following profile:

- Young couples aged 25 to 38, whether single, in a relationship, or planning to marry, with or without children.
- Consumers working in various sectors, such as manufacturing, logistics, government offices, and private companies (ranging from supervisor to general manager levels), as commuters, or as small and medium-sized business owners/merchants in the Jakarta and Depok areas.
- The majority of consumers are first-time homebuyers and end-users who tend to prioritize functionality over aesthetics, are price-sensitive, budget-conscious, and more interested in payment flexibility and incentives such as government fee waivers, reduced administrative fees, or down payment discounts.

To increase brand awareness for Shila in Sawangan by 2025, the Company markets its products through online and offline promotions to reach its target market via:

1. *Online*:
 - Social Media
 - Search Engine Marketing
 - Website
2. *Offline*:
 - Trade Shows
 - Billboards
 - Banners
 - Flyers
 - Brochures

Perubahan Peraturan Perundang-undangan yang Berpengaruh Signifikan terhadap Perusahaan

Changes in Laws and Regulations That Significantly Impact the Company

Perusahaan berkomitmen untuk patuh terhadap peraturan perundang-undangan, di mana Perusahaan senantiasa memperhatikan setiap adanya perubahan perundang-undangan. Adapun di sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

The Company is committed to comply with laws and regulations, and it consistently monitors any changes in legislation. Throughout 2025, there were no changes in laws or regulations that significantly impacted the Company.

Perubahan Kebijakan Akuntansi dan Dampaknya terhadap Perusahaan

Changes in Accounting Policies and The Impact on Company

Selama tahun buku 2025, tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang signifikan dibandingkan FY2024. LK konsolidasi disusun secara konsisten menggunakan kebijakan akuntansi yang sama sesuai Standar Akuntansi Keuangan Indonesia (SAK/PSAK) yang berlaku.

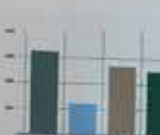
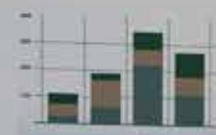
During FY2025, there were no significant changes in accounting policies compared to FY2024. The consolidated FS were prepared consistently using the same accounting policies in accordance with applicable Indonesian Financial Accounting Standards (SAK/PSAK).

Amandemen PSAK efektif 1 Januari 2025 telah dievaluasi manajemen — tidak ada yang berdampak material terhadap LK Perusahaan atau mengakibatkan perubahan dalam pengakuan, pengukuran, atau pengungkapan. Perubahan kebijakan akuntansi di masa mendatang yang berdampak signifikan akan diungkapkan secara proaktif sesuai PSAK 25.

PSAK amendments effective 1 January 2025 were evaluated by management — none had material impact on the Company's FS or resulted in changes to recognition, measurement, or disclosure. Future accounting policy changes with significant impact will be proactively disclosed per PSAK 25



Statistical Analysis



Recent research highlights the importance of data-driven decision-making in business strategy and financial analysis. The presented graphs illustrate the dynamic nature of market trends and the impact of various factors on economic growth. The interactive platform provides a comprehensive overview of the data, enabling users to explore the insights and identify key trends.



TATA KELOLA PERUSAHAAN

GOOD CORPORATE GOVERNANCE

Penerapan GCG di Lingkup Perusahaan

GCG Implementation in the Company

Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik atau *Good Corporate Governance* (GCG) adalah pendekatan yang mendorong Perusahaan untuk mengelola aktivitas usahanya berdasarkan prinsip-prinsip GCG dengan tujuan menciptakan lingkungan Perusahaan yang sehat dan berkelanjutan. Perusahaan memiliki komitmen untuk menjadikan GCG sebagai landasan utama dalam mengarahkan langkah-langkah operasional dan pengelolaan bisnis. Perusahaan meyakini bahwa penerapan GCG bukan hanya sebagai pemenuhan kewajiban peraturan melainkan sebagai fondasi yang mendasari keputusan strategis. Dalam hal ini, Perusahaan telah menetapkan struktur manajemen yang transparan, memperkuat pengawasan internal dan eksternal, serta menerapkan kebijakan-kebijakan yang mengedepankan etika bisnis, integritas, dan kepatuhan terhadap hukum dan regulasi yang berlaku.

Sementara itu, memperkuat ketangguhan operasional, Pakuan juga berupaya mengoptimalkan struktur organisasi dan proses bisnis Perusahaan. Hal ini sejalan dengan tujuan Perusahaan untuk tidak hanya bertahan di pasar yang kompetitif tetapi juga menjadi pemimpin inovatif. Dengan demikian, penerapan prinsip GCG bukan hanya sebagai bentuk kepatuhan regulasi, tetapi juga sebagai landasan strategis untuk menghadapi tantangan dan peluang dalam lingkungan bisnis yang selalu berubah.

Dasar Hukum Penerapan GCG

Dalam menjalankan prinsip GCG, Perusahaan sangat memperhatikan kepentingan Pemangku Kepentingan dan mengutamakan peningkatan nilai bagi para Pemegang Saham. Pendekatan ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 40/2007 tentang Perusahaan Terbatas, Undang-Undang No. 8/1995 tentang Pasar Modal yang telah diubah melalui Undang-Undang No. 4/2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, serta peraturan-peraturan terkait seperti SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021, POJK No. 21/POJK.04/2015, POJK No. 15/POJK.04/2020, dan POJK No. 33/POJK.04/2014. Dengan menerapkan pedoman GCG ini, Perusahaan berkomitmen untuk mengatur hubungan yang sehat antara Pemangku Kepentingan, menjalankan bisnis secara terbuka, dan mematuhi prinsip-prinsip etika bisnis sebagai bagian dari strategi manajemen risiko.

Prinsip Penerapan GCG

Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, Perusahaan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar TARIF yaitu *Transparency*, *Accountability*, *Responsibility*, *Independency* dan *Fairness*, sebagaimana arahan Pemegang Saham Perusahaan dan best practise yang berlaku.

Good Corporate Governance (GCG) implementation is an approach that encourages the Company to manage business activities based on GCG principles with purpose to create sound and sustainable corporate environment. The Company is committed to place GCG as the primary foundation for its operational and business management practices guidelines. The Company believes that the good corporate governance implementation is beyond compliance with regulatory requirements but also the foundation for strategic decision-making. In this regard, the Company has established transparent management structure, strengthened internal and external monitoring, and implemented policies that prioritize business ethics, integrity, and compliance with applicable laws and regulations.

Meanwhile, to strengthen operational resilience, Pakuan also strives to optimize the Company's organization structure and business processes. This aligns with the Company's objectives to not only survive in a competitive market but also to become an innovative leader. Therefore, the implementation of GCG principles serves not only as a form of regulatory compliance but also as a strategic foundation to address the challenges and opportunities in the dynamic business environment.

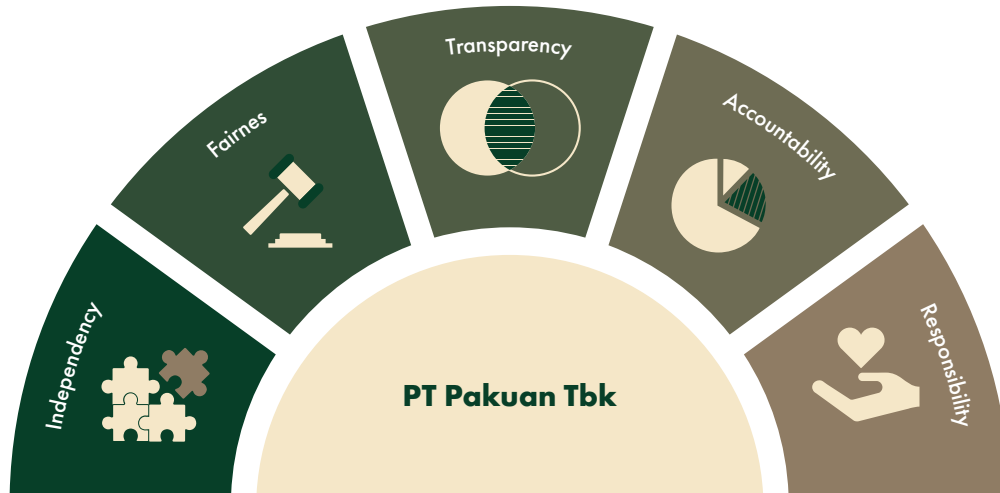
GCG Implementation Legal Framework

In implementing the GCG principles, the Company has high concern towards interests of the stakeholders and prioritizes value addition to the shareholders. This approach is in accordance with the provisions of Law No. 40/2007 on Limited Liability Companies, Law No. 8/1995 on the Capital Market as amended by Law No. 4/2023 on the Development and Strengthening of the Financial Sector, as well as related regulations such as SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021, POJK No. 21/POJK.04/2015, POJK No. 15/POJK.04/2020, and POJK No. 33/POJK.04/2014. By implementing these GCG guidelines, the Company is committed to maintain harmonious relations among stakeholders, conduct business transparently, and comply with business ethics principles as part of the risk management strategy.

Principles of GCG Implementation

In implementing the GCG principles, the Company refers to 5 (five) core principles of TARIF, *Transparency*, *Accountability*, *Responsibility*, *Independency*, and *Fairness*, in accordance with the guidance of the Company's shareholders and prevailing best practices.

Prinsip-prinsip Dasar Tata Kelola Perusahaan yang Baik Good Corporate Governance Basic Principles



Penjelasan prinsip-prinsip dasar di atas dan penerapannya secara umum di lingkup Perusahaan adalah sebagai berikut:

- **Transparansi (Transparency)**
Prinsip transparansi diterapkan dengan menyediakan informasi yang relevan dan penting terkait dengan usaha Perusahaan untuk kepentingan Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lainnya.
- **Akuntabilitas (Accountability)**
Prinsip akuntabilitas mencakup pemisahan peran dan tanggung jawab antara Dewan Komisaris dan Direksi.
- **Tanggung Jawab (Responsibility)**
Prinsip tanggung jawab diwujudkan melalui manajemen risiko yang memberikan peringatan dini terhadap indikasi penyimpangan dalam aktivitas bisnis dan dampaknya terhadap aspek lingkungan dan sosial.
- **Kemandirian (Independency)**
Prinsip kemandirian diterapkan dengan melakukan evaluasi untuk memastikan bahwa Perusahaan dikelola secara profesional tanpa adanya konflik kepentingan dan bebas dari pengaruh atau tekanan dari pihak mana pun, sesuai dengan hukum dan regulasi yang berlaku serta praktik bisnis yang sehat.
- **Keadilan dan Kesetaraan (Fairness)**
Perusahaan memperlakukan Pemangku Kepentingan secara adil untuk memenuhi hak-hak mereka sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Description of the basic principles and general implementation within the Company is as follows:

- **Transparency**
Transparency principle is implemented by providing relevant and important information regarding the Company's operations for the benefit of shareholders and other stakeholders.
- **Accountability**
Accountability principle includes the separation of roles and responsibilities between the Board of Commissioners and the Board of Directors.
- **Responsibility**
Responsibility principle is implemented through risk management that provides early warnings of potential deviations in business activities and the impact on environmental and social aspects.
- **Independency**
Independency principle is implemented by conducting evaluations to ensure that the Company is managed professionally, without any conflicts of interest and independent from influence or pressure from any party, in accordance with prevailing laws and regulations as well as sound business practices.
- **Fairness**
The company treats its stakeholders fairly to ensure their rights are fulfilled in accordance with prevailing regulations.

Mekanisme GCG Perusahaan

The Mechanisms of the Company's GCG

Pada dasarnya, prinsip GCG menetapkan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Dewan Komisaris, dan Direksi adalah organ utama Perusahaan yang bertanggung jawab membentuk kerangka kerja pengelolaan yang sesuai dengan prinsip GCG. Dalam pengawasan pengelolaan Perusahaan, peran utama dilakukan oleh Dewan Komisaris dengan dukungan dari Komite Audit. Sejalan dengan itu, Direksi, dalam menjalankan fungsi pengelolaan langsung, dibantu oleh Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan. Keseluruhan sistem ini dirancang untuk memastikan kepatuhan dan keterbukaan dalam operasional Perusahaan sesuai dengan prinsip-prinsip GCG yang diakui secara luas.

Dewan Komisaris memiliki peran kunci dalam memastikan kesesuaian proses pengambilan keputusan dan aktivitas operasional Perusahaan dengan prinsip GCG. Sementara itu, Direksi bertanggung jawab atas perumusan kebijakan GCG, pengelolaan operasional, dan pencapaian target Perusahaan. Kedua lembaga ini tunduk pada kebijakan GCG, kode etik, peraturan, Anggaran Dasar, dan resolusi Pemegang Saham, semuanya diarahkan untuk melindungi kepentingan Perusahaan. Direksi juga memiliki tanggung jawab untuk mencerminkan visi dan misi Perusahaan melalui strategi dan kebijakan yang diimplementasikan, termasuk penyusunan rencana jangka panjang, operasional, dan anggaran yang memerlukan persetujuan dari Dewan Komisaris.

Essentially, the GCG principles stipulate that the General Meeting of Shareholders (GMS), Board of Commissioners, and Board of Directors are the Company's primary governing organs responsible for establishing management framework in accordance with GCG principles. The Board of Commissioners plays a central role in the Company's management supervision, supported by Audit Committee. In line with this, the Board of Directors, in carrying out its direct management functions, is assisted by Internal Audit and the Corporate Secretary. This entire system is designed to ensure compliance and transparency in the Company's operations in accordance with generally accepted GCG principles.

The Board of Commissioners plays a key role in ensuring that the Company's decision-making processes and operational activities align with GCG principles. Meanwhile, the Board of Directors is in charge of formulating GCG policies, managing operations, and achieving the Company's objectives. Both organs are subject to GCG policies, code of conduct, regulations, the Articles of Association, and Shareholder resolutions, all of which are aimed at protecting the Company's interests. The Board of Directors is also responsible for reflecting the Company's vision and mission through the strategies and policies implemented, including the preparation of long-term, operational, and budget plans that require approval from the Board of Commissioners.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

General Meeting of Shareholders (GMS)

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan Organ Perusahaan yang memegang kekuasaan tertinggi dan memiliki segala kewenangan yang tidak diberikan kepada Direksi dan Dewan Komisaris. RUPS merupakan wadah bagi Pemegang Saham dalam menentukan kebijakan arah Perusahaan. RUPS merupakan forum di mana Dewan Komisaris dan Direksi melaporkan dan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas serta kinerjanya kepada Pemegang Saham.

The General Meeting of Shareholders (GMS) is the Company's organ which holds the highest authority and possesses all powers not delegated to the Board of Directors and the Board of Commissioners. GMS serves as a platform for Shareholders to decide on the Company's strategic direction. GMS is the forum where the Board of Commissioners and the Board of Directors report to and are accountable to the Shareholders for the implementation of their duties and performance.

Pelaksanaan RUPS Tahunan Tahun 2025

Pada tahun 2025, Perusahaan melaksanakan 1 (satu) kali RUPS Tahunan (RUPST) yang diselenggarakan pada tanggal 26 Juni 2025. Pelaksanaan RUPS Tahunan tersebut dihadiri oleh para Pemegang Saham, serta seluruh Dewan Komisaris dan Direksi yang menjabat.

Implementation of the 2025 Annual GMS

In 2025, the Company conducted 1 (one) Annual GMS (AGMS), on June 26, 2025. The Annual GMS was attended by the Shareholders, and serving Board of Commissioners and Board of Directors.

Berikut penjelasan terkait RUPS Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 26 Juni 2025, tersebut.

The details of the Annual GMS conducted on June 26, 2025 are as follows.

Hari/tanggal Day/Date	Kamis, 26 Juni 2025 Thursday, June 26, 2025
Waktu Time	10.41 WIB s/d Selesai 10:41 WIB until done
Tempat Location	Kantor PT Pakuan Tbk PT Pakuan Tbk Office
Mata Acara I 1 st Agenda	<p>Persetujuan dan Pengesahan Laporan Tahunan Perusahaan Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat), termasuk di dalamnya Laporan Kegiatan Perusahaan, Laporan Pengawasan Dewan Komisaris dan Laporan Keuangan perusahaan yang berakhir pada tanggal 31-12-2024 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua puluh empat), serta pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (<i>acquit et de charge</i>) kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.</p> <p>Approval and Ratification of the Company's Annual Report for the Fiscal Year 2024 (two thousand and twenty four), including the Company's Activity Report, the Board of Commissioners' Supervisory Report and the Company's Financial Statements ended on December 31, 2024 (thirty-first of December, two thousand and twenty four), as well as granting full release and discharge of responsibility (<i>acquit et de charge</i>) to the Company's Board of Commissioners and Directors.</p>
Keputusan Resolutions	<p>Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan Perusahaan untuk Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat), termasuk didalamnya Laporan Kegiatan Perusahaan, Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris, Laporan Keuangan Perusahaan untuk Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat) yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Suharli, Sugiharto dan Rekan, dengan pendapat "Wajar dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian tanggal 31-12-2024 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua puluh empat), serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan standar Akuntansi Keuangan di Indonesia" sesuai dengan Laporan Auditor Independen tanggal 27-03-2025 (dua puluh tujuh Maret dua ribu dua puluh lima), No. 00103/2.1315/Au.1/03/1017-1/1/lii/2025. Dengan demikian memberikan pelunasan dan pembebasan kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan dari tanggung jawab dan segala tanggungan (<i>acquit et de charge</i>) atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka jalankan selama Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat), sepanjang tindakan-tindakan mereka tercantum dalam Laporan Tahunan Perusahaan untuk Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat).</p> <p>Approved and ratified the Company's Annual Report for the Fiscal Year 2024 (two thousand twenty four), including the Company's Activity Report, the Board of Commissioners' Supervisory Report, the Company's Financial Statements for the Fiscal Year 2024 (two thousand twenty four) which has been audited by the Public Accounting Firm Suharli, Sugiharto and Partners, with the opinion "Unqualified, Fairly presented in all material respects, the consolidated financial position as of 31-12-2024 (thirty-first December two thousand twenty four), as well as the consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year ended on that date, in accordance with Financial Accounting standards in Indonesia" in accordance with the Independent Auditor's Report dated 27-03-2025 (twenty-seventh March two thousand twenty five), No. 00103/2.1315/Au.1/03/1017-1/1/lii/2025. Therefore, granting release and discharge to the members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company from responsibility and all liabilities (<i>acquit et de charge</i>) for the management and supervisory actions they have carried out during the Fiscal Year 2024 (two thousand twenty four), as long as their actions are stated in the Company's Annual Report for the Fiscal Year 2024 (two thousand twenty four).</p>
Mata Acara II 2 nd Agenda	<p>Persetujuan penggunaan Laba Bersih Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat).</p> <p>Approval of the use of Net Profit for the Fiscal Year 2024 (two thousand twenty four).</p>
Keputusan Resolutions	<p>Menyetujui penggunaan Laba Perusahaan Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat) untuk penguatan modal Perusahaan dan untuk melakukan ekspansi usaha Perusahaan.</p> <p>Approved the use of the Company's Profit for the Fiscal Year 2024 (two thousand twenty four) to strengthen the Company's capital and to expand the Company's business.</p>
Mata Acara III 3 rd Agenda	<p>Penunjukkan Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Perusahaan Tahun Buku 2025 (dua ribu dua puluh lima).</p> <p>Appointment of Public Accountant to audit the Company's Financial Statements for the Fiscal Year 2025 (two thousand and twenty five).</p>
Keputusan Resolutions	<p>Memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk menunjuk Akuntan Publik yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perusahaan untuk Tahun Buku 2025.</p> <p>Delegating authority to the Board of Commissioners to appoint a Public Accountant who will audit the Company's Financial Statements for the Fiscal Year 2025.</p>
Mata Acara IV 4 th Agenda	<p>Penetapan Remunerasi untuk Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Tahun Buku 2025 (dua ribu dua puluh lima).</p> <p>Determination of Remuneration for the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for the Fiscal Year 2025 (two thousand and twenty five).</p>

Keputusan Resolutions	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menetapkan honorarium dan tunjangan bagi Dewan Komisaris Perusahaan secara keseluruhan untuk Tahun Buku 2025 (dua ribu dua puluh lima), sebesar sama dengan Tahun Buku sebelumnya Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat) dan memberikan wewenang kepada Rapat Dewan Komisaris untuk menetapkan alokasinya, dengan memperhatikan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi. 2. Memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris Perusahaan untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi Direksi Perusahaan, dengan memperhatikan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi. <ol style="list-style-type: none"> 1. To determine the honorarium and allowances for the Company's Board of Commissioners as a whole for the Fiscal Year 2025 (two thousand twenty-five), the same amount to the previous Fiscal Year of 2024 (two thousand twenty-four) and to authorize the Board of Commissioners Meeting to determine the allocation, taking into account the recommendations of the Nomination and Remuneration Committee. 2. To authorize the Company's Board of Commissioners to determine the salaries and allowances for the Company's Board of Directors, considering the recommendations of the Nomination and Remuneration Committee.
Tindak Lanjut Follow-up	<p>Seluruh keputusan RUPS Tahunan telah direalisasikan sepenuhnya sebagaimana tertuang dalam Akta No. 33 tanggal 26 Juni 2025, dan Kantor Akuntan Publik KAP Suharli, Sugiharto & Rekan telah ditunjuk untuk memeriksa laporan keuangan Perusahaan yang berakhir pada periode tahun buku 2025.</p> <p>All resolutions of the Annual GMS have been fully implemented as disclosed in Deed No. 33 dated June 26, 2025, and the public accounting firm KAP Suharli, Sugiharto & Partners has been appointed to audit the Company's financial statements ended on the fiscal year 2025.</p>

Pelaksanaan RUPS Luar Biasa Tahun 2025

Pada tahun 2025, Perusahaan melaksanakan 3 (tiga) kali RUPS Luar Biasa (RUPS LB) yang diselenggarakan pada tanggal 17 Januari 2025, 21 Maret 2025, dan 26 Juni 2025. Pelaksanaan ketiga RUPS Luar Biasa tersebut dihadiri oleh para Pemegang Saham, serta seluruh Dewan Komisaris dan Direksi yang menjabat.

- Berikut penjelasan terkait RUPS Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 17 Januari 2025, dan 26 Juni 2025.

Implementation of the 2025 Extraordinary GMS

In 2025, the Company conducted 3 (three) Extraordinary GMS (EGMS), on January 17, 2025, March 21, 2025, and June 26, 2025. All of the three Extraordinary GMS was attended by the Shareholders, as well as all of the currently serving Board of Commissioners and Board of Directors.

- The details of the Extraordinary GMS conducted on January 17, 2025, and June 26, 2025, are as follows.

Hari/tanggal Day/Date	Jumat, 17 Januari 2025 Friday, January 17, 2025
Waktu Time	10.41 WIB s/d Selesai 10:41 WIB until done
Tempat Location	Kantor PT Pakuan Tbk PT Pakuan Tbk Office
Mata Acara Agenda	Persetujuan Pengangkatan Kembali / Perubahan susunan Direksi dan Komisaris. Approval of Reappointment / Changes to the Board of Directors and Board of Commissioners composition.

<p>Keputusan Resolutions</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima pengunduran diri Tuan Hum Jiun Tyan selaku Direktur Perusahaan dengan ucapan terima kasih atas jasa dan kinerjanya dalam Perusahaan, dan kepadanya diberikan pembebasan dan pelunasan (<i>acquit et de charge</i>) atas segala tindakan yang telah dilakukan dalam masa jabatannya sepanjang tercantum dalam pembukuan Perusahaan, yang berlaku efektif sejak ditutupnya rapat, sehingga tidak lagi mempunyai beban maupun tagihan atau tuntutan berupa apapun terhadap Perusahaan. 2. Menerima pengunduran diri Johan Yudhya Santosa selaku Wakil Komisaris Utama Perusahaan dengan ucapan terima kasih atas jasa dan kinerjanya dalam Perusahaan, dan kepadanya diberikan pembebasan dan pelunasan (<i>acquit et de charge</i>) atas segala tindakan yang telah dilakukan dalam masa jabatannya sepanjang tercantum dalam pembukuan Perusahaan, yang berlaku efektif sejak ditutupnya rapat, sehingga tidak lagi mempunyai beban maupun tagihan atau tuntutan berupa apapun terhadap Perusahaan. 3. Terhitung sejak ditutupnya rapat ini sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima), dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan untuk memberhentikannya sewaktu-waktu, sehingga selanjutnya susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan menjadi sebagai berikut: Direksi Perusahaan : Direktur Utama : Bapak Erick Wihardja Wakil Direktur Utama : Bapak Aditya Wisnu Wardhana Dewan Komisaris Perusahaan : Komisaris Utama : Bapak Yoshihiro Kobi Komisaris Independen : Bapak Bonny Harry 4. Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perusahaan, dengan hak substitusi, untuk menuangkan/menyatakan keputusan mengenai susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan tersebut di atas dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris, dan untuk selanjutnya memberitahukannya pada pihak yang berwenang, serta melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. <ol style="list-style-type: none"> 1. Accepting the resignation of Mr. Hum Jiun Tyan as Director with honor for his services and performance in the Company, and granting him a release and discharge (<i>acquit et de charge</i>) for all actions taken during his term of office as long as they are recorded in the Company's administration, effective as per closing of the meeting, thereby he no longer has any burdens, bills or claims of any kind against the Company 2. Accepting the resignation of Mr. Johan Yudhya Santosa as Deputy President Commissioner with honor for his services and performance in the Company, and granting him a release and discharge (<i>acquit et de charge</i>) for all actions taken during his term of office as long as they are recorded in the Company's administration, effective as per closing of the meeting, thereby he no longer has any burdens, bills or claims of any kind against the Company. 3. Effective from the closing of this meeting until the closing of the Company's Annual General Meeting of Shareholders in 2025 (two thousand twenty-five), without prejudice to the right of the Company's General Meeting of Shareholders to dismiss them at any time, the composition of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners is as follows: Board of Directors: President Director: Mr. Erick Wihardja Deputy President Director: Mr. Aditya Wisnu Wardhana Board of Commissioners: President Commissioner: Mr. Yoshihiro Kobi Independent Commissioner: Mr. Bonny Harry 4. Granting authority and power to the Board of Directors, with the right of substitution, to set out/declare the decision regarding the Board of Directors and Board of Commissioners composition mentioned above in a deed drafted before a Notary, and to subsequently notify the relevant authorities, and to take all necessary actions in connection with said decision in accordance with prevailing laws and regulations.
<p>Tindak Lanjut Follow-up</p>	<p>Seluruh keputusan RUPS telah direalisasikan sepenuhnya sebagaimana tertuang dalam Akta No. 19 tanggal 17 Januari 2025. All resolutions of the GMS have been fully implemented as disclosed in Deed No. 19 dated January 17, 2025.</p>

- Berikut penjelasan terkait RUPS Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 21 Maret 2025
- The details on the Extraordinary GMS conducted on March 21, 2025, are as follows.

Hari/tanggal Day/Date	Jumat, 21 Maret 2025 Friday, March 21, 2025
Waktu Time	10.17 WIB s/d Selesai 10.17 WIB until done
Tempat Location	Kantor PT Pakuan Tbk PT Pakuan Tbk Office
Mata Acara Agenda	<p>Persetujuan peningkatan modal PT VASAMTY LAND SAWANGAN yang dimiliki Perusahaan sebesar 51% (lima puluh satu persen) yang merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 (POJK 17/2020) tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 (POJK 42/2020).</p> <p>Approval on the increase in capital of PT VASAMTY LAND SAWANGAN owned by the Company by 51% (fifty one percent) which is considered as a material transaction as disclosed in OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 (POJK 17/2020) concerning Material Transactions and Changes in Business Activities and Affiliated Transactions as disclosed in OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 (POJK 42/2020).</p>
Keputusan Resolutions	<ol style="list-style-type: none"> Menyetujui untuk meratifikasi pemberian Utang lain-lain dari Perusahaan kepada PT VASAMTY LAND SAWANGAN pada bulan Mei 2024, yang merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 (POJK 17/2020) tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 (POJK 42/2020). Menyetujui peningkatan modal PT VASAMTY LAND SAWANGAN yang dimiliki Perusahaan sebesar 51% (lima puluh satu persen) yang merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 (POJK 17/2020) tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 (POJK 42/2020) melalui Konversi Utang Lain-Lain Pemegang Saham PT VASAMTY LAND SAWANGAN. Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perusahaan, dengan hak substitusi, untuk menuangkan/menyatakan keputusan mengenai keputusan Rapat tersebut di atas, dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris, dan untuk selanjutnya memberitahukannya pada pihak yang berwenang, serta melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan tersebut sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. <ol style="list-style-type: none"> Approved to ratify the provision of other Payables from the Company to PT VASAMTY LAND SAWANGAN in May 2024, which is considered as a material transaction as referred to in OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 (POJK 17/2020) concerning Material Transactions and Changes in Business Activities and Affiliated Transactions as referred to in OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 (POJK 42/2020). Approved the increase in capital of PT VASAMTY LAND SAWANGAN owned by the Company by 51% (fifty one percent) which is a material transaction as referred to in OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 (POJK 17/2020) concerning Material Transactions and Changes in Business Activities and Affiliated Transactions as referred to in OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 (POJK 42/2020) through the Conversion of Other Debts of Shareholders of PT VASAMTY LAND SAWANGAN. Granting authority and power to the Board of Directors, with the right of substitution, to state the decisions regarding the above-mentioned Meeting decisions in a deed made before a Notary, and to subsequently notify the authorized parties, as well as to take all and any necessary actions in connection with said decisions in accordance with prevailing laws and regulations.
Tindak Lanjut Follow-up	Seluruh keputusan RUPS telah direalisasikan sepenuhnya sebagaimana tertuang dalam Akta No. 37 tanggal 21 Maret 2025. All GMS decisions have been fully implemented as stated in Deed No. 37 dated March 21, 2025.

- Berikut penjelasan terkait RUPS Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 26 Juni 2025.
- The details on the Extraordinary GMS conducted on June 26, 2025, are as follows.

Hari/tanggal Day/Date	Kamis, 26 Juni 2025 Thursday, June 26, 2025
Waktu Time	11.27 WIB s/d Selesai 11.27 WIB until done
Tempat Location	Kantor PT Pakuan Tbk PT Pakuan Tbk Office
Mata Acara Agenda	Persetujuan Pengangkatan Kembali / Perubahan Susunan Direksi dan Komisaris Approval on the Reappointment / Change in the Composition of the Board of Directors and Board of Commissioners
Keputusan Resolutions	<ol style="list-style-type: none"> Mengangkat kembali anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan dengan masa jabatan sampai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2030 dengan susunan sebagai berikut: Direksi Direktur Utama: Erick Wihardja Wakil Direktur Utama: Aditya Wisnu Wardhana Dewan Komisaris Komisaris Utama: Yoshihiro Kobi Komisaris Independen: Bonny Harry Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perusahaan, dengan hak substitusi, untuk menuangkan/menyatakan keputusan mengenai susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan tersebut di atas dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris, dan untuk selanjutnya memberitahukannya pada pihak yang berwenang, serta melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. <ol style="list-style-type: none"> Re-appoint the members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for a term ending at the 2030 Annual General Meeting of Shareholders, with the following composition: Board of Directors President Director : Erick Wihardja Vice President Director : Aditya Wisnu Wardhana Board of Commissioners President Commissioner : Yoshihiro Kobi Independent Commissioner : Bonny Harry Grant authority and power to the Company's Board of Directors, with the right of substitution, to formalize/record the resolution regarding the composition of the members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the aforementioned Company in a deed executed before a Notary Public, and to subsequently notify the competent authorities, as well as to take all and any actions necessary in relation to the resolution in accordance with prevailing laws and regulations.
Tindak Lanjut Follow-up	Seluruh keputusan RUPS telah direalisasikan sepenuhnya sebagaimana tertuang dalam Akta No. 34 tanggal 26 Juni 2025. All resolutions of the GMS have been fully implemented as disclosed in Deed No. 34 dated June 26, 2025.

Realisasi Keputusan RUPS Tahun Sebelumnya

Pada tahun 2024, Perusahaan melaksanakan 1 (satu) kali RUPS Tahunan (RUPST) dan 1 (satu) kali RUPS Luar Biasa (RUPSLB) yang diselenggarakan pada tanggal 14 Juni 2024, yang dihadiri oleh Dewan Komisaris dan Direksi yang menjabat serta oleh para pemegang saham. Adapun seluruh keputusan RUPST maupun RUPSLB tersebut telah direalisasikan sepenuhnya di tahun 2024.

Realization of the Previous Year's GMS Resolutions

In 2024, the Company conducted one (1) Annual GMS (AGMS) and one (1) Extraordinary GMS (EGMS), on June 14, 2024, and attended by the serving Board of Commissioners and Board of Directors, as well as by the shareholders. All resolutions of the AGMS and EGMS were fully implemented in 2024.

Dewan Komisaris

Board of Commissioners

Dewan Komisaris adalah organ Perusahaan yang ditunjuk RUPS untuk menjalankan fungsi pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan Anggaran Dasar dan memberikan nasihat kepada Direksi. Adapun hal tersebut telah diatur dalam beberapa regulasi antara lain Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas. Dewan Komisaris memiliki fungsi pengawasan terkait pelaksanaan pengelolaan Perusahaan oleh Direksi. Dewan Komisaris bertugas memberikan arahan dan nasihat kepada Direksi dalam menentukan arah dan tujuan pencapaian kinerja Perusahaan. Segala pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris mengacu pada Anggaran Dasar Perusahaan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pelaksanaan tugasnya, Dewan Komisaris memiliki Board Manual yang mengatur tata cara hubungan kerja antara Dewan Komisaris dan Direksi. Dewan Komisaris wajib menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik dalam setiap kegiatan yang dilakukan.

Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris Perusahaan adalah:

1. Mengawasi penerapan rencana kerja tahunan Perusahaan
2. Mengikuti perkembangan aktivitas Perusahaan. Jika Perusahaan mengalami kemunduran yang signifikan, Dewan Komisaris akan melaporkannya kepada RUPS dan memberikan saran perbaikan yang harus dilakukan.
3. Memberikan saran kepada RUPS tentang hal yang dianggap penting dalam pengelolaan Perusahaan.
4. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang diatur RUPS.
5. Menanggapi laporan berkala Direksi dan laporan lain terkait perkembangan Perusahaan.

Susunan dan Komposisi Dewan Komisaris Tahun 2025

Di sepanjang tahun 2025, terdapat perubahan susunan dan komposisi Dewan Komisaris, berdasarkan Akta No. 19 tanggal 17 Januari 2025 dari Masdiana, S.H., M.Kn., Notaris di Depok, tentang perubahan susunan Dewan Direksi dan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0042032 tanggal 31 Januari 2025.

The Board of Commissioners is the Company's organ appointed by the GMS to perform general and/or specific supervisory functions in accordance with the Articles of Association and to provide advice to the Board of Directors. This is regulated in several regulations, including Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. The Board of Commissioners has a supervisory function regarding the Board of Directors' management of the Company. The Board of Commissioners is responsible for providing guidance and advice to the Board of Directors in determining the direction and objectives for the Company's performance. All duties and responsibilities of the Board of Commissioners are carried out in accordance with the Company's Articles of Association and prevailing laws and regulations. In performing its duties, the Board of Commissioners is guided by a Board Manual that governs the work relations between the Board of Commissioners and the Board of Directors. The Board of Commissioners is obligated to apply the principles of good corporate governance in all of its activities.

Duties and Responsibilities

The duties and responsibilities of the Company's Board of Commissioners are:

1. Supervising the implementation of the Company's annual work plan
2. Monitoring the Company's operations. In the event that the Company experiences a significant setback, the Board of Commissioners will report it to the GMS and provide recommendations for corrective actions.
3. Providing recommendations to the General Meeting of Shareholders on matters deemed important for the management of the Company.
4. Performing other supervisory duties as regulated by GMS.
5. Responding to periodic reports from the Board of Directors and other reports regarding the Company's progress.

Composition of the Board of Commissioners in 2025

Throughout 2025, there were changes to the composition of the Board of Commissioners, pursuant to Deed No. 19 dated January 17, 2025, drafted by Masdiana, S.H., M.Kn., a Notary in Depok, regarding changes to the composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners. The changes have been approved and recorded in the Legal Entity Administration System database by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the Notice of Acceptance No. AHU-AH.01.09-0042032 dated January 31, 2025.

Berikut susunan dan komposisi Dewan Komisaris Perusahaan per 31 Desember 2025.

The structure and composition of the Company's Board of Commissioners as of December 31, 2025, are as follows.

Susunan dan Komposisi Dewan Komisaris per 31 Desember 2025

Composition of the Board of Commissioners as of December 31, 2025

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Pengangkatan Basis for Appointment
Yoshihiro Kobi	Komisaris Utama President Commissioner	RUPS tanggal 27 Agustus 2020 GMS dated August 27, 2020
Bonny Harry	Komisaris Independen Independent Commissioner	RUPS tanggal 27 Agustus 2021 GMS dated August 27, 2021

Sementara, pada saat Laporan Tahunan ini di susun, tidak terdapat perubahan susunan dan komposisi Dewan Komisaris. Adapun profil seluruh anggota Dewan Komisaris dapat dilihat pada bab Profil Perusahaan pada Laporan Tahunan ini.

As of the date of this Annual Report, there were no changes in the composition of the Board of Commissioners. The profiles of all members of the Board of Commissioners can be found in the Company Profile section of this Annual Report.

Piagam Dewan Komisaris

Sebagai pedoman bagi Dewan Komisaris, Piagam Dewan Komisaris berisikan kode etik Dewan Komisaris saat melakukan pengawasan dan memberikan saran kepada Direksi. Piagam ini disusun berdasarkan POJK No. 33/ POJK.04/2014, Peraturan BEI dan Anggaran Dasar Perusahaan.

Board of Commissioners Charter

As guideline for the Board of Commissioners, the Board of Commissioners Charter contains the code of conduct for the Board of Commissioners in performing its supervisory and advisory functions to the Board of Directors. This Charter is formulated based on POJK No. 33/POJK.04/2014, IDX Regulations, and the Company's Articles of Association.

Program Pengenalan Dewan Komisaris

Setiap anggota Dewan Komisaris yang menjabat, telah menjalani program pengenalan Perusahaan terutama yang berkaitan dengan peraturan dan regulasi yang berlaku di Perusahaan. Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan susunan dan komposisi Dewan Komisaris, sehingga tidak terdapat program pengenalan bagi Dewan Komisaris baru.

Board of Commissioners Orientation Program

Each serving member of the Board of Commissioners has completed the Company's orientation program, particularly regarding the rules and regulations applicable to the Company. Throughout 2025, there were no changes to the composition of the Board of Commissioners; therefore, there was no orientation program for new members of the Board of Commissioners.

Nominasi Dewan Komisaris

Sampai dengan saat ini, Perusahaan belum memiliki kebijakan khusus terkait nominasi Dewan Komisaris.

Nomination of the Board of Commissioners

To date, the Company has not established a specific policy regarding the nomination of the Board of Commissioners.

Rapat Dewan Komisaris

Dewan Komisaris wajib mengadakan Rapat Dewan Komisaris minimal 1 (satu) kali setiap 2 (dua) bulan, dan Rapat Gabungan Dewan Komisaris & Direksi 1 (satu) kali setiap 3 (tiga) bulan. Pada tahun 2025, Dewan Komisaris Perusahaan telah mengadakan 6 (enam) kali Rapat Dewan Komisaris dan 4 (empat) kali Rapat Gabungan.

Board of Commissioners Meetings

The Board of Commissioners is required to conduct Board of Commissioners meeting at least once (1) every two (2) months, and the Board of Commissioners and Board of Directors Joint Meeting once (1) every three (3) months. In 2025, the Company's Board of Commissioners conducted 6 (six) times Board of Commissioners Meetings and 4 (four) times Joint Meetings.

Frekuensi dan Tingkat Kehadiran Dewan Komisaris dalam Rapat Tahun 2025

Frequency and Attendance Rate of the Board of Commissioners at Meetings in 2025

Nama Name	Absensi Dewan Komisaris dalam Pertemuan Dewan Komisaris Attendance of the Board of Commissioners at Board of Commissioners Meetings		Absensi Dewan Komisaris dalam Pertemuan Gabungan Dewan Komisaris dengan Direksi Attendance of the Board of Commissioners at the Joint Meeting of the Board of Commissioners and the Board of Directors	
	Kehadiran Attendance	Persentase Percentage	Kehadiran Attendance	Persentase Percentage
Yoshihiro Kobi	6 kali/times	100%	4 kali/times	100%
Johan Yudhya Santosa*	1 kali/time	100%	1 kali/time	100%
Bonny Harry	6 kali/times	100%	4 kali/times	100%

*) tidak lagi menjabat per 17 Januari 2025

*) no longer serving as of January 17, 2025

Pendidikan/Pelatihan Dewan Komisaris

Sampai dengan akhir tahun 2025, Perusahaan belum memiliki kebijakan terkait dengan peningkatan kompetensi anggota Dewan Komisaris. Adapun di sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pendidikan/pelatihan terhadap Dewan Komisaris, Perusahaan berkomitmen untuk menyelenggarakannya di tahun 2026.

Independensi Komisaris

Anggota Dewan Komisaris menjalankan tugasnya secara independen tanpa intervensi pihak lain.

Komite di Bawah Dewan Komisaris dan Penilaian terhadap Kinerja Komite

Dewan Komisaris, dibantu oleh Komite Audit, telah melaksanakan fungsi audit Perusahaan dengan efektif. Selama tahun 2025, Komite Audit telah menunjukkan kinerja yang baik dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya. Kolaborasi antara Dewan Komisaris dan Komite Audit memperkuat mekanisme pengawasan internal, memastikan kepatuhan terhadap standar audit yang tinggi, serta menjaga keseimbangan antara risiko dan peluang bagi Perusahaan. Keberhasilan Komite Audit dalam menjalankan tugasnya menjadi landasan penting dalam mencapai transparansi dan keberlanjutan tata kelola perusahaan.

Secara umum, Dewan Komisaris menilai bahwa Komite Audit telah melaksanakan tugasnya dengan baik. Komite Audit juga telah memberikan laporan pada Dewan Komisaris atas hasil dari pelaksanaan rapat Komite Audit yang telah dilaksanakan sebanyak 4 (empat) kali pada tahun 2025, dengan tingkat kehadiran masing-masing anggota Komite Audit adalah 100,00%.

Education/Training of the Board of Commissioners

As end of 2025, the Company does not have a policy related to Board of Commissioners members competency development. Although there was no education/training was provided to the Board of Commissioners throughout 2025, the Company is committed to provide such training in 2026.

Commissioners Independency

Members of the Board of Commissioners perform their duties independently without interference from other parties.

Committees Under the Board of Commissioners and Evaluation of Committee Performance

The Board of Commissioners assisted by Audit Committee, has effectively carried out the Company's audit functions. Throughout 2025, Audit Committee has demonstrated solid performance in carrying out its duties and responsibilities. Collaboration between the Board of Commissioners and Audit Committee strengthens internal control mechanisms, ensures compliance with high audit standards, and maintains balance between risks and opportunities for the Company. The Audit Committee's success in carrying out its duties serves as a crucial foundation for achieving transparency and sustainable corporate governance.

In general, the Board of Commissioners considers that the Audit Committee has performed its duties well. The Audit Committee has also submitted reports to the Board of Commissioners on the outcomes of the four Audit Committee meetings held in 2025, with each Audit Committee member maintaining a 100.00% attendance rate.

Fungsi Nominasi dan Remunerasi

Perusahaan tidak memiliki Komite Nominasi dan Remunerasi karena Dewan Komisaris dianggap mampu menjalankan peran pengawasan sekaligus menilai kinerja Direksi dan Dewan Komisaris. Hal ini sesuai dengan POJK No.34/POJK04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik. Pada tahun 2025, Dewan Komisaris menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi di bawah ini:

1. Menilai kinerja Direksi dan Dewan Komisaris secara komprehensif.
2. Menyusun struktur remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris.
3. Menyusun ketentuan, kebijakan dan nilai remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris.

Direksi

Board of Directors

Direksi merupakan organ Perusahaan yang bertanggung jawab untuk mengelola bisnis, berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perusahaan sesuai dengan maksud, tujuan serta keberlanjutan usaha Perusahaan. Anggota Direksi melaksanakan tugas dan mengambil keputusan sesuai dengan pembagian tugas dan wewenangnya berdasarkan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Direksi bertanggung jawab dalam menyampaikan laporannya kepada RUPS sebagai wujud akuntabilitas pengelolaan Perusahaan sesuai dengan prinsip-prinsip GCG.

Tugas dan Tanggung Jawab

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, tugas Direksi adalah:

1. Mengelola Perusahaan sesuai dengan Maksud dan Tujuan Perusahaan dan selalu mengupayakan efisiensi dan efektivitas bisnis Perusahaan.
2. Memelihara dan mengelola kekayaan Perusahaan.
3. Menyusun rencana kerja tahunan yang mencakup Anggaran Tahunan Perusahaan yang harus disetujui Dewan Komisaris sebelum tahun buku berakhir.

Susunan dan Komposisi Direksi Tahun 2025

Di sepanjang tahun 2025, terdapat perubahan susunan dan komposisi Direksi, berdasarkan Akta No. 19 tanggal 17 Januari 2025 dari Masdiana, S.H., M.Kn., Notaris di Depok, tentang perubahan susunan Dewan Direksi dan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0042032 tanggal 31 Januari 2025.

Adapun susunan dan komposisi Direksi Perusahaan per 31 Desember 2025, adalah sebagaimana terlampir berikut ini.

Nomination and Remuneration Functions

The Company does not establish Nomination and Remuneration Committees considering that the Board of Commissioners is deemed capable of performing its supervisory role while simultaneously evaluating the performance of the Board of Directors and the Board of Commissioners. This is in accordance with POJK No. 34/POJK.04/2014 regarding Nomination and Remuneration Committees of Issuers or Public Companies. In 2025, the Board of Commissioners performs the following Nomination and Remuneration functions:

1. Comprehensively assesses the performance of the Board of Directors and the Board of Commissioners.
2. Develops remuneration structures for the Board of Directors and the Board of Commissioners.
3. Establishes provisions, policies, and remuneration value for the Board of Directors and the Board of Commissioners.

The Board of Directors is the Company's organ responsible for managing business, authorized and fully responsible for the Company's management in accordance with the Company's objectives, goals, and business sustainability. Members of the Board of Directors perform their duties and make decisions in accordance with the division of duties and authorities as stipulated in the Articles of Association and prevailing laws and regulations. The Board of Directors is responsible for submitting its reports to the GMS as a form of accountability for the management of the Company in accordance with the GCG principles.

Duties and Responsibilities

Pursuant to the Company's Articles of Association, the duties of the Board of Directors are:

1. Manage the Company in accordance with the Company's Purpose and Objectives and always strive for the efficiency and effectiveness of the Company's business.
2. Maintain and manage the Company's assets.
3. Prepare annual work plan that includes the Company's Annual Budget, which is subject to approval by the Board of Commissioners prior to the end of the fiscal year.

Composition of the Board of Directors in 2025

Throughout 2025, there were changes to the composition of the Board of Directors, pursuant to Deed No. 19 dated January 17, 2025, drafted by Masdiana, S.H., M.Kn., a Notary in Depok, regarding changes to the composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners. The changes have been approved and recorded in the Legal Entity Administration System database by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the Notice of Receipt No. AHU-AH.01.09-0042032 dated January 31, 2025.

The Board of Directors composition as of December 31, 2025, is as follows.

Susunan dan Komposisi Direksi per 31 Desember 2025

Board of Directors Composition as of December 31, 2025

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Pengangkatan Basis for Appointment
Erick Wihardja	Direktur Utama President Director	RUPS tanggal 27 Agustus 2021 GMS dated August 27, 2021
Aditya Wisnu Wardhana	Wakil Direktur Utama Vice President Director	RUPS tanggal 27 Agustus 2021 GMS dated August 27, 2021

Sementara, pada saat Laporan Tahunan ini di susun, tidak terdapat perubahan susunan dan komposisi Direksi. Adapun profil seluruh anggota Direksi dapat dilihat pada bab Profil Perusahaan pada Laporan Tahunan ini.

As of the date of this Annual Report, there were no changes in the composition of the Board of Directors. The profiles of all members of the Board of Directors can be found in the Company Profile section of this Annual Report.

Piagam Direksi

Piagam Direksi mengatur tugas dan tanggung jawab, kode etik dan kebijakan Direksi yang dijabarkan dengan terstruktur dan sistematis agar dapat mudah dipahami dan sejalan dengan kepentingan dan Visi dan Misi Perusahaan. Piagam ini mengacu pada POJK No. 33/POJK.04/2014, Peraturan BEI dan Anggaran Dasar Perusahaan.

Board of Directors Charter

The Board of Directors Charter stipulates the duties and responsibilities, code of conduct and policies of the Board of Directors, which are outlined in a structured and systematic manner to ensure clarity and alignment with the Company's interests, Vision, and Mission. This Charter is in accordance with POJK No. 33/POJK.04/2014, IDX Regulations, and the Company's Articles of Association.

Tugas dan Tanggung Jawab Masing-Masing Direksi

Board of Directors Individual Duties and Responsibilities

Erick Wihardja (Direktur Utama)

Erick Wihardja (President Director)

- Perencanaan Keuangan (*Financial Planning*)
 - Menyusun anggaran tahunan perusahaan (budgeting) dengan mempertimbangkan berbagai aspek keuangan dan kebutuhan operasional.
 - Membuat proyeksi keuangan jangka panjang dan memastikan alokasi sumber daya yang efisien.
 - Menyusun strategi untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan.
- Pengelolaan Arus Kas (*Cash Flow Management*)
 - Memantau arus kas perusahaan untuk memastikan cukupnya likuiditas bagi operasional sehari-hari.
 - Mengawasi dan merencanakan kebutuhan modal kerja (*working capital*) agar perusahaan tetap dapat beroperasi secara efisien.
 - Menganalisis dan merencanakan pengeluaran serta penerimaan kas agar perusahaan dapat memenuhi kewajiban keuangannya.
- Pelaporan Keuangan (*Financial Reporting*)
 - Menyusun laporan keuangan yang akurat dan tepat waktu, seperti neraca, laporan laba rugi, dan laporan arus kas.
 - Menyusun laporan keuangan bulanan, kuartalan, dan tahunan untuk direksi dan pemangku kepentingan lainnya.
 - Menjamin laporan keuangan memenuhi standar akuntansi yang berlaku (seperti IFRS atau GAAP).

- Financial Planning
 - Develop the company's annual budget by taking into account various financial aspects and operational needs.
 - Create long-term financial projections and ensure the efficient allocation of resources.
 - Develop strategies to improve the company's profitability.
- Cash Flow Management
 - Monitor the company's cash flow to ensure sufficient liquidity for day-to-day operations.
 - Monitor and plan for working capital needs to ensure the company's continued efficient operation.
 - Analyze and plan cash outflows and inflows to ensure that the Company can meet its financial obligations.
- Financial Reporting
 - Prepare accurate and timely financial statements, including balance sheets, income statements, and cash flow statements.
 - Prepare monthly, quarterly, and annual financial reports for the board of directors and other stakeholders.
 - Ensure that financial statements comply with applicable accounting standards (such as IFRS or GAAP).

- | | |
|---|---|
| <p>4. Pengawasan dan Pengendalian Keuangan (<i>Financial Control</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mengawasi aktivitas keuangan perusahaan agar tetap sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan. • Melakukan audit internal dan memastikan tidak ada penyimpangan atau kecurangan dalam transaksi keuangan. • Mengelola risiko keuangan dengan melakukan analisis dan perencanaan yang tepat. <p>5. Manajemen Investasi dan Pembiayaan (<i>Investment & Financing</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Membantu dalam pengambilan keputusan terkait investasi jangka panjang, seperti akuisisi atau pembelian aset. • Mengelola portofolio investasi perusahaan dan memastikan investasi memberikan return yang optimal. • Mencari sumber pendanaan yang tepat, baik itu melalui utang, ekuitas, atau instrumen lainnya. <p>6. Kepatuhan dan Peraturan (<i>Compliance & Regulations</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memastikan perusahaan mematuhi peraturan perpajakan dan regulasi keuangan yang berlaku. • Berkoordinasi dengan auditor eksternal untuk memastikan audit berjalan lancar dan laporan keuangan sesuai dengan regulasi. • Mengelola kepatuhan terhadap regulasi industri atau pemerintah yang relevan. <p>7. Strategi Bisnis (<i>Business Strategy</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan wawasan keuangan untuk mendukung pengambilan keputusan strategis perusahaan. • Berkolaborasi dengan manajemen eksekutif dalam merancang dan menilai strategi bisnis untuk pertumbuhan dan ekspansi. • Menyusun analisis profitabilitas dan membantu menetapkan harga serta <i>margin</i> yang tepat untuk produk atau layanan. <p>8. Pengembangan Tim dan Manajemen SDM (<i>Team Development & Human Resource Management</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mengelola tim keuangan dan memastikan mereka memiliki keterampilan yang diperlukan untuk melaksanakan tugas mereka. • Melakukan pelatihan dan pengembangan untuk meningkatkan kemampuan anggota tim dalam menghadapi perubahan di bidang keuangan dan teknologi. • Menjaga komunikasi yang baik antara departemen keuangan dan bagian lainnya dalam perusahaan. <p>9. Pengelolaan Risiko (<i>Risk Management</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mengidentifikasi dan menganalisis risiko finansial, termasuk fluktuasi pasar, risiko kredit, dan risiko operasional. • Menyusun strategi mitigasi risiko dan memastikan perusahaan siap menghadapi tantangan finansial yang ada. | <p>4. Financial Control</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monitor the company's financial activities to ensure the compliance with established policies and procedures. • Conduct internal audits and ensure there are no irregularities or fraud in financial transactions. • Manage financial risks through proper analysis and planning. <p>5. Investment & Financing</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assist in decision-making regarding long-term investments, such as acquisitions or asset purchases. • Manage the company's investment portfolio and ensure that investments generate optimal returns. • Identify appropriate sources of funding, whether through debt, equity, or other instruments. <p>6. Compliance & Regulations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensure the company complies with applicable tax laws and financial regulations. • Coordinate with external auditors to ensure audits proceed smoothly and financial statements comply with regulations. • Manage compliance with relevant industry or government regulations. <p>7. Business Strategy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provide financial insights to support the company's strategic decision-making. • Collaborate with executive management in designing and evaluating business strategies for growth and expansion. • Conduct profitability analyses and assist to determine appropriate prices and margins for products or services. <p>8. Team Development & Human Resource Management</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manage the finance team and ensure they have the necessary skills to perform the duties. • Conduct training and development to improve team members' ability to adapt to changes in finance and technology. • Maintain effective communication between the finance department and other departments within the company. <p>9. Risk Management</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identify and analyze financial risks, including market fluctuations, credit risks, and operational risks. • Develop risk mitigation strategies and ensure the company is prepared to address existing financial challenges. |
|---|---|

Aditya Wisnu Wardhana (Wakil Direktur Utama)

1. Perencanaan Proyek (*Project Planning*)
 - Menyusun rencana proyek secara menyeluruh, termasuk jadwal, anggaran, dan sumber daya yang dibutuhkan.
 - Menentukan tujuan, ruang lingkup, dan deliverables proyek, serta memastikan proyek dapat diselesaikan tepat waktu dan sesuai anggaran.
 - Mengidentifikasi dan mengelola risiko yang dapat memengaruhi jalannya proyek.
2. Pengelolaan Tim Proyek (*Project Team Management*)
 - Memimpin, mengelola, dan memotivasi tim proyek untuk memastikan mereka bekerja dengan efisien dan efektif.
 - Menetapkan tugas dan tanggung jawab untuk anggota tim, serta memastikan mereka memiliki keterampilan dan sumber daya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan tugas.
 - Melakukan evaluasi kinerja tim dan memberikan umpan balik yang konstruktif untuk meningkatkan produktivitas.
3. Pengawasan dan Pengendalian Proyek (*Project Monitoring & Control*)
 - Memantau kemajuan proyek secara berkala untuk memastikan proyek tetap pada jalur yang benar dan sesuai dengan *timeline*.
 - Menangani masalah yang muncul selama proyek, termasuk penyesuaian anggaran dan jadwal jika diperlukan.
 - Mengawasi kualitas hasil kerja untuk memastikan bahwa standar dan spesifikasi proyek terpenuhi.
4. Komunikasi dengan *Stakeholder* (*Stakeholder Communication*)
 - Menjadi titik kontak utama antara pihak internal perusahaan, klien, dan pihak eksternal yang terkait dengan proyek.
 - Menyediakan laporan kemajuan proyek kepada manajemen, klien, dan pihak terkait lainnya secara teratur.
 - Menjaga komunikasi yang terbuka dan transparan dengan semua pihak terkait, memastikan semua masalah dan risiko dapat diidentifikasi dan diatasi dengan cepat.
5. Pengelolaan Anggaran dan Sumber Daya (*Budget & Resource Management*)
 - Mengelola anggaran proyek dengan hati-hati, memastikan bahwa proyek tetap sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan.
 - Mengalokasikan sumber daya, baik manusia, material, dan peralatan, untuk mendukung kelancaran proyek.
 - Mengidentifikasi kebutuhan tambahan jika sumber daya atau anggaran terbatas.

Aditya Wisnu Wardhana (Vice President Director)

1. Project Planning
 - Develop comprehensive project plan, including schedule, budget, and required resources.
 - Define the project's objectives, scope, and deliverables, and ensure the project is completed on time and within budget.
 - Identify and manage risks that could affect the project's progress.
2. Project Team Management
 - Lead, manage, and motivate the project team to ensure they work efficiently and effectively.
 - Assign duties and responsibilities to team members, and ensure they have required skills and resources to complete the duties.
 - Conduct team performance evaluations and provide constructive feedback to improve productivity.
3. Project Monitoring & Control
 - Monitor project progress regularly to ensure the project stays on track and meets the timeline.
 - Address issues that arise during the project, including making adjustments to the budget and schedule as required.
 - Monitor the quality of the work to ensure that project standards and specifications are met.
4. Stakeholder Communication
 - Serve as the primary point of contact between internal company stakeholders, clients, and external parties involved in the project.
 - Provide regular project progress reports to management, clients, and other relevant parties.
 - Maintain open and transparent communication with all stakeholders, ensure that all issues and risks are identified and addressed promptly.
5. Budget & Resource Management
 - Carefully manage the project budget to ensure that the project stays within the established budget.
 - Allocate resource including personnel, materials, and equipment to support the smooth progress of the project.
 - Identify additional needs if resources or the budget are limited.

6. Manajemen Risiko Proyek (*Risk Management*)
 - Mengidentifikasi, menganalisis, dan merencanakan mitigasi terhadap risiko yang dapat memengaruhi jalannya proyek.
 - Menerapkan tindakan pencegahan untuk menghindari masalah yang dapat mengganggu kelancaran proyek.
 - Mengelola perubahan yang terjadi dalam proyek dan menyesuaikan rencana proyek sesuai kebutuhan.
 7. Pengawasan Kualitas (*Quality Control*)
 - Memastikan bahwa hasil proyek sesuai dengan standar kualitas yang telah ditetapkan.
 - Menyusun dan menerapkan prosedur kualitas untuk memastikan deliverables proyek memenuhi ekspektasi klien dan persyaratan kontrak.
 - Melakukan inspeksi dan evaluasi untuk mengidentifikasi potensi masalah kualitas dan melakukan tindakan perbaikan.
 8. Pengelolaan Waktu (*Time Management*)
 - Memastikan proyek selesai tepat waktu dengan mengelola jadwal yang telah ditentukan.
 - Menyusun jadwal detail proyek, menetapkan *milestone* penting, dan memonitor kemajuan terhadap *timeline* yang telah disusun.
 - Menangani kendala yang dapat menghambat pelaksanaan proyek dan memastikan proyek tetap berjalan sesuai rencana.
 9. Pelaporan Proyek (*Project Reporting*)
 - Membuat laporan kemajuan proyek secara teratur untuk manajemen senior dan *stakeholder* lainnya.
 - Menyusun laporan akhir proyek yang merinci hasil, pelajaran yang dipetik, dan saran untuk perbaikan di masa depan.
 - Menyampaikan analisis terhadap hasil proyek, termasuk pencapaian dan area yang perlu ditingkatkan.
 10. Penyelesaian Proyek (*Project Closure*)
 - Memastikan bahwa semua *deliverables* proyek telah diselesaikan dan disetujui oleh klien atau *stakeholder*.
 - Mengelola proses penutupan proyek, termasuk dokumentasi akhir, penyerahan hasil, dan evaluasi keberhasilan proyek.
 - Melakukan retrospektif atau evaluasi pasca-proyek untuk memahami apa yang berjalan baik dan apa yang perlu diperbaiki dalam proyek-proyek mendatang.
 11. Keputusan Strategis (*Strategic Decision Making*)
 - Membuat keputusan penting terkait jalannya proyek, baik dalam hal sumber daya, prioritas, maupun strategi mitigasi masalah.
6. Risk Management
 - Identify, analyze, and plan mitigation strategies for risks that could impact the project's progress.
 - Implement preventive measures to avoid issues that could disrupt the project's smooth operation.
 - Manage changes that occur during the project and adjust the project plan as needed.
 7. Quality Control
 - Ensure that project outcomes meet established quality standards.
 - Develop and implement quality procedures to ensure that project deliverables meet client expectations and contract requirements.
 - Conduct inspections and evaluations to identify potential quality issues and implement corrective actions.
 8. Time Management
 - Ensure projects are completed on time by managing the established schedule.
 - Develop detailed project schedules, set key milestones, and monitor progress against the established timeline.
 - Address obstacles that could hinder project execution and ensure the project stays on track.
 9. Project Reporting
 - Prepare regular project progress reports for senior management and other stakeholders.
 - Compile final project report that contain the results, lessons learned, and recommendations for future improvements.
 - Present an analysis of project results, including achievements and areas for improvement.
 10. Project Closure
 - Ensure that all project deliverables have been completed and approved by the client or stakeholders.
 - Manage the project closure process, including final documentation, handover of deliverables, and evaluation of project success.
 - Conduct retrospective or post-project evaluation to identify what went well and what needs improvement for future projects.
 11. Strategic Decision Making
 - Make crucial decisions regarding the project's progress, including resource allocation, priorities, and problem-mitigation strategies.

- Memberikan rekomendasi dan masukan kepada manajemen tentang keputusan strategis yang berkaitan dengan proyek, seperti perubahan arah atau inovasi yang dapat dilakukan.

Program Pengenalan Direksi

Setiap anggota Direksi yang menjabat, telah menjalani program pengenalan Perusahaan terutama yang berkaitan dengan peraturan dan regulasi yang berlaku di Perusahaan. Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan susunan dan komposisi Direksi, sehingga tidak terdapat program pengenalan bagi Direksi baru.

Nominasi Direksi

Sampai dengan saat ini, Perusahaan belum memiliki kebijakan khusus terkait nominasi Direksi.

Rapat dan Tingkat Kehadiran

Berdasarkan aturan yang berlaku, Direksi wajib melaksanakan Rapat Internal sebanyak 1 (satu) kali setiap sebulan, dan rapat Gabungan dengan Dewan Komisaris 1 (satu) kali setiap 3 (tiga) bulan. Rapat tersebut membahas tentang kinerja Perusahaan, unit bisnis, *budget* dan realisasi, rencana kerja, permasalahan operasional, aksi korporasi, kinerja keuangan, dan lain-lain. Pada tahun 2025, Direksi melaksanakan Rapat Internal sebanyak 12 (dua belas) kali dan Rapat Gabungan sebanyak 4 (empat) kali. Detail mengenai kehadiran Direksi dalam Rapat Internal dan Rapat Gabungan ada dalam tabel berikut ini:

Frekuensi dan Tingkat Kehadiran Direksi dalam Rapat Tahun 2025

Frequency and Attendance Rate of the Board of Directors at Meetings in 2025

Nama Name	Absensi Direksi dalam Pertemuan Direksi Board of Directors Attendance at the Board of Directors Meetings		Absensi Direksi dalam Pertemuan Gabungan Direksi dengan Dewan Komisaris Attendance of the Board of Directors at the Joint Meeting of the Board of Directors and the Board of Commissioners	
	Kehadiran Attendance	Persentase Percentage	Kehadiran Attendance	Persentase Percentage
Erick Wihardja	12 kali/times	100%	4 kali/times	100%
Aditya Wisnu Wardhana	12 kali/times	100%	4 kali/times	100%
Hum Jiun Tyan*	1 kali/time	100%	1 kali/time	100%

*) tidak lagi menjabat per 17 Januari 2025

*) no longer serving as of January 17, 2025

- Provide recommendations and input to management on strategic decisions related to the project, such as changes in direction or potential innovations.

Board of Directors Orientation Program

Every serving member of the Board of Directors has completed the Company's orientation program, particularly regarding the rules and regulations applicable to the Company. Throughout 2025, there were no changes in the composition of the Board of Directors; therefore, there was no orientation program for new Board of Directors.

Board of Directors Nominations

To date, the Company does not have specific policy regarding the nomination of the Board of Directors.

Meetings and Attendance Rates

In accordance with prevailing regulations, the Board of Directors is required to conduct Internal Meetings once (1) a month and Joint Meetings with the Board of Commissioners once (1) every three (3) months. These meetings discuss the Company's performance, business units, budgets and their implementation, work plans, operational issues, corporate actions, financial performance, and other matters. In 2025, the Board of Directors conduct Internal Meetings 12 (twelve) times and Joint Meetings 4 (four) times. Details regarding the Board of Directors' attendance at Internal Meetings and Joint Meetings are provided in the table as follows:

Pendidikan/Pelatihan Direksi

Sampai dengan akhir tahun 2025, Perusahaan belum memiliki kebijakan terkait dengan peningkatan kompetensi anggota Direksi. Adapun di sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pendidikan/pelatihan terhadap Direksi, Perusahaan berkomitmen untuk menyelenggarakannya di tahun 2026.

Informasi tentang Komite Pendukung Direksi

Sampai dengan akhir tahun 2025, Direksi tidak memiliki Komite di bawah Direksi.

Dalam menjalankan dan menerapkan pengendalian internal, terutama terkait pengelolaan keuangan Perusahaan, Direksi diberikan dukungan oleh fungsi Audit Internal. Pada tahun 2025, kerja sama yang efektif antara Audit Internal dan Direksi terbukti berhasil, di mana Audit Internal melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik. Kolaborasi ini memberikan kontribusi positif dalam memastikan integritas dan keandalan sistem pengendalian internal Perusahaan, serta memberikan keyakinan kepada pihak-pihak terkait mengenai keberlanjutan praktik bisnis yang sesuai dengan standar etika dan kebijakan Perusahaan.

Independensi Direksi

Dalam menjalankan tugasnya, Direksi bekerja secara profesional dan independen untuk mengakomodasi pemangku kepentingan, pemegang saham dan publik. Direksi juga senantiasa mengutamakan pemenuhan prinsip GCG. Perusahaan menyadari bahwa GCG yang efektif dapat meningkatkan minat investor.

Education/Training for the Board of Directors

As of the end of 2025, the Company does not have a policy regarding Board of Directors members competency development. Although there was no education/training was provided to the Board of Directors throughout 2025, the Company is committed to provide such training in 2026.

Information on the Board of Directors Supporting Committee

As of the end of 2025, the Board of Directors does not have any committees under its authority.

In carrying out and implementing internal controls, particularly regarding the Company's financial management, the Board of Directors is supported by Internal Audit function. In 2025, effective cooperation between Internal Audit and the Board of Directors was successful, with Internal Audit carrying out its duties and responsibilities effectively. This collaboration provided positive contribution in ensuring the integrity and reliability of the Company's internal control system, as well as providing assurance to relevant parties regarding the sustainability of business practices in accordance with ethical standards and Company policies.

Board of Directors Independency

In carrying out its duties, the Board of Directors operates professionally and independently to serve the interests of stakeholders, shareholders, and the public. The Board of Directors also consistently prioritizes compliance with the GCG principles. The company recognizes that GCG will increase investor interest.

Penilaian Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi

Evaluasi kinerja Dewan Komisaris dan Direksi dilakukan melalui metode penilaian mandiri yang berfokus pada aspek profil risiko dan Tata Kelola Perusahaan. Hasil dari penilaian ini menjadi kriteria utama dalam menentukan tingkat kesuksesan kinerja Dewan Komisaris dan Direksi, yang pada gilirannya menjadi dasar bagi penentuan remunerasi mereka. Proses penilaian tersebut menjadi landasan yang transparan dan objektif untuk Pemegang Saham dalam mengukur kinerja dan efektivitas kepemimpinan. Selain itu, hasil penilaian ini juga menjadi pertimbangan krusial bagi Pemegang Saham dalam proses pengangkatan kembali atau pemecatan Dewan Komisaris dan Direksi, sehingga menjamin keberlanjutan tata kelola yang baik dan memastikan bahwa kepemimpinan perusahaan selalu berorientasi pada pencapaian tujuan strategis dan pemenuhan standar etika yang tinggi.

Prosedur Pelaksanaan Penilaian Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi

Penilaian kinerja Dewan Komisaris dan Direksi diserahkan kepada pemegang saham saat RUPS dan ditinjau menggunakan dasar yang relevan. Peninjauan kinerja Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan mengacu pada:

1. Pelaksanaan pengawasan/kepengurusan sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan
2. Kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku
3. Frekuensi kehadiran dalam rapat
4. Partisipasi dalam penugasan khusus

Pihak yang Melakukan Penilaian

Dewan Komisaris melalui fungsi nominasi dan remunerasinya, memberikan rekomendasi hasil penilaian kinerja Direksi kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Proses penilaian ini berlangsung ketika Direksi dan Dewan Komisaris menyampaikan laporan tugas pengawasan/kepengurusan sepanjang tahun buku. RUPS kemudian akan memberikan pembebasan tanggung jawab operasional tahun buku kepada Dewan Komisaris dan Direksi berdasarkan hasil rekomendasi yang disampaikan. Selain itu, Perusahaan juga menerapkan metode penilaian mandiri untuk mengevaluasi kinerja Direksi dan Dewan Komisaris, memastikan bahwa proses penilaian dilakukan secara komprehensif dan objektif untuk menjaga tingkat akuntabilitas dan efektivitas kepemimpinan di dalam organisasi.

Board of Commissioners and Board of Directors Performance Assessment

The performance of the Board of Commissioners and the Board of Directors is assessed through self-assessment methods that focus on risk profile and Corporate Governance. The results of this assessment serve as the primary criteria for determining the level of success of the Board of Commissioners and the Board of Directors' performance, which subsequently forms the basis for determining the remuneration. This assessment process serves as transparency and objective foundation for Shareholders in measuring performance and leadership effectiveness. Furthermore, results of this assessment also serve as a crucial consideration for Shareholders in the process of the reappointment or dismissal of the Board of Commissioners and the Board of Directors, thereby ensuring the continuity of good governance and ensuring that the company's leadership remains focused on achieving strategic objectives and upholding high ethical standards.

Procedures of Performance Assessment for the Board of Commissioners and Board of Directors

The performance assessment of the Board of Commissioners and the Board of Directors is submitted to the shareholders at the GMS and reviewed based on relevant criteria. The review of the performance of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors is based on:

1. The performance of supervision/management in accordance with the Company's Articles of Association
2. Compliance with prevailing regulations
3. Attendance at meetings
4. Participation in special assignments

The Assessor

The Board of Commissioners, through the nomination and remuneration functions, submits recommendations regarding the results of the Board of Directors' performance assessment to the General Meeting of Shareholders (GMS). This assessment process occurs when the Board of Directors and the Board of Commissioners submit their supervisory/management reports for the fiscal year. GMS will then grant discharge of operational liability for the fiscal year to the Board of Commissioners and the Board of Directors based on the recommendations submitted. In addition, the Company also implements self-assessment methods to assess the performance of the Board of Directors and the Board of Commissioners, ensuring that the assessment process is conducted comprehensively and objectively to maintain accountability and leadership effectiveness within the organization.

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Prosedur & Dasar Penetapan Remunerasi Dewan Komisaris

Perusahaan menentukan remunerasi untuk Dewan Komisaris melalui Rapat Dewan Komisaris, sesuai dengan fungsi remunerasi yang dimiliki Dewan Komisaris. Variabel yang digunakan untuk menentukan remunerasi Anggota Komisaris adalah:

1. *Key Performance Indicator* (KPI).
2. Performa Perusahaan
3. Target dan strategi jangka panjang Perusahaan

Prosedur & Dasar Penetapan Remunerasi Direksi

Remunerasi Direksi ditentukan oleh Dewan Komisaris Perusahaan, sebagai pelaksana fungsi remunerasi. Remunerasi Direksi mempertimbangkan aspek di bawah ini:

1. *Key Performance Indicator* (KPI).
2. Kinerja Perusahaan.
3. Sasaran dan strategi jangka panjang Perusahaan.

Nilai Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, secara keseluruhan masing-masing berjumlah sebesar Rp6.360 juta dan Rp8.232 juta.

Board of Commissioners and Board of Directors Remuneration

Board of Commissioners Remuneration Procedures and Basis for the Determination

The Company determines the remuneration for the Board of Commissioners through Board of Commissioners' meeting, in accordance with the remuneration functions of the Board of Commissioners. The variables used to determine the remuneration of Commissioners are:

1. Key Performance Indicators (KPIs).
2. Company performance
3. The Company's long-term targets and strategies.

Board of Directors Remuneration Procedures and Basis for the Determination

The remuneration of the Board of Directors is determined by the Company's Board of Commissioners, which serves as the remuneration committee. The remuneration of the Board of Directors takes into account the following factors:

1. Key Performance Indicators (KPIs).
2. Company performance.
3. The Company's long-term goals and strategies.

Remuneration of the Board of Commissioners and Board of Directors

Total salaries and allowances granted to the Board of Commissioners and the Board of Directors for the years ended December 31, 2025, and 2024, amounted to Rp6,360 million and Rp8,232 million, respectively.

Komite Audit

Audit Committee

Komite Audit dibentuk dengan tujuan untuk membantu Dewan Komisaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab pengawasan terkait laporan audit dan juga pelaksanaan GCG Perusahaan. Komite Audit dan Piagam Komite Audit disusun berdasarkan POJK No. 55/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit dan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pakuan, Tbk No. 001/SK DEKOM/LGL-PAKUAN/II/2025 tertanggal 1 Februari 2025.

Audit Committee was established to assist the Board of Commissioners in carrying out its supervisory duties and responsibilities regarding audit reports and the implementation of the Company's Corporate Governance. The Audit Committee and the Audit Committee Charter were established in accordance with POJK No. 55/2015 regarding the Audit Committee Establishment and Charter and PT Pakuan Tbk. Board of Commissioners No. 001/SK DEKOM/LGL-PAKUAN/II/2025 dated February 1, 2025.

Berikut susunan Komite Audit Perusahaan Tahun 2025:

The Audit Committee composition for 2025 is as follows:

Susunan dan Komposisi Komite Audit per 31 Desember 2025

Audit Committee Composition and Structure as of December 31, 2025

Nama Name	Jabatan Position	Periode Period
Bonny Harry	Ketua Chairman	Pertama First
Margini Setyaningsih	Anggota Member	Pertama First
Irma Sundari Sulaeman	Anggota Member	Pertama First
Eko Julianto	Anggota Member	Pertama First

Profil Komite Audit

Audit Committee Profile

Bonny Harry Ketua Komite Audit Audit Committee Chairman

Profil Ketua Komite Audit Bonny Harry, dapat dilihat di bagian profil Dewan Komisaris pada bab Profil Perusahaan dalam Laporan Tahunan ini.

The profile of Bonny Harry, Audit Committee Chairman, can be found in the Board of Commissioners section under the Company Profile chapter of this Annual Report.

Margini Setyaningsih Anggota Komite Audit Audit Committee Member

Warga Negara Indonesia, 45 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perusahaan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana dari Unika Atmajaya, Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi pada tahun 2005. Memulai karir sebagai Administrasi di klinik pribadi (1997-2004), Surveyor di Bapenas kerja sama dengan Jepang (2000-2001), Accounting di PT Reka Desa (2004-2007), Accounting di PT Bradjamusti Citra Nusantara (2007-2016), Freelance Accounting & Finance di PT Garuda Mas Hasta Wijaya (2014-sekarang), Accounting di PT Cipta Astra Solusindo (2017-sekarang).

Indonesian Citizen, 45 years old, appointed as the Company's Audit Committee member since November 25, 2019. Obtained Bachelor's Degree from Unika Atmajaya, Faculty of Economics, Department of Accounting, in 2005. Started her career as Administrator at private clinic (1997-2004), Surveyor at Bapenas in collaboration with Japan (2000-2001), Accounting at PT Reka Desa (2004-2007), Accounting at PT Bradjamusti Citra Nusantara (2007-2016), Freelance Accounting & Finance at PT Garuda Mas Hasta Wijaya (2014-present), Accounting at PT Cipta Astra Solusindo (2017-present).

Irma Sundari Sulaeman
Anggota Komite Audit
Audit Committee Member

Warga Negara Indonesia, 39 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perusahaan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di STIE Kesatuan Bogor pada tahun 2009. Memulai karir sebagai *Finance* di PT Gapura Raya Utama (2007- 2011), *Finance* di PT Putra Sinar Selepa (2011-2017), *Finance* di PT Astindo Jaya Sakti (2017-2018), *Finance* di PT Bumame Utama Indonesia (2018-sekarang).

Indonesian Citizen, 39 years old, served as the Company's Audit Committee member since November 25, 2019. Obtained Bachelor's Degree in Economics from STIE Kesatuan Bogor in 2009. Started her career as Finance at PT Gapura Raya Utama (2007-2011), Finance at PT Putra Sinar Selepa (2011-2017), Finance at PT Astindo Jaya Sakti (2017-2018), and Finance at PT Bumame Utama Indonesia (2018-present).

Eko Julianto
Anggota Komite Audit
Audit Committee Member

Warga negara Indonesia, 46 tahun, memperoleh gelar sarjana ekonomi akuntansi dari Universitas Tarumanagara pada tahun 2001; dan gelar profesi Akuntan (Ak) pada tahun 2022. Memulai karir di Prijohandojo Boentoro & Co (PB&Co – saat ini PB Taxand). Selanjutnya menjabat posisi manajerial pada beberapa perusahaan yang bergerak di bidang properti, EPC (*Engineering Procurement and Construction*); *Multifinance* dan *Holding Company*, diantaranya menjabat sebagai *Senior Associate* – Prijohandojo Boentoro & Co. (2001-2004), *Finance & Accounting Manager* – PT Putera Karyasindo Prakarsa (2005-2007), *Corporate Internal Audit Advisor* – Sungai Budi Holding (2007-2009), *Finance & Accounting Head* – PT Encona Inti Industri (2009-2012), *Finance & Accounting Head* - PT Mekar Armada Investama (Holding Company New Armada) (2012-2014), *Senior GM Finance & Accounting* - Real Estate Development Group (2014-2021), *Financial Controller* - Vasanta Group (2021-2024).

An Indonesian citizen, 46 years old, earned a Bachelor's degree in Accounting from Tarumanagara University in 2001 and a Certified Public Accountant (CPA) designation in 2022. He began his career at Prijohandojo Boentoro & Co (PB&Co—now PB Taxand). Subsequently held managerial positions at several companies in the property, EPC (Engineering Procurement and Construction), Multifinance, and Holding Company sectors, including serving as Senior Associate – Prijohandojo Boentoro & Co. (2001-2004), Finance & Accounting Manager – PT Putera Karyasindo Prakarsa (2005-2007), Corporate Internal Audit Advisor – Sungai Budi Holding (2007-2009), Head of Finance & Accounting – PT Encona Inti Industri (2009-2012), Head of Finance & Accounting - PT Mekar Armada Investama (New Armada Holding Company) (2012-2014), Senior General Manager of Finance & Accounting - Real Estate Development Group (2014-2021), Financial Controller - Vasanta Group (2021-2024).

Tugas dan Tanggung Jawab

1. Memeriksa informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perusahaan kepada publik dan/atau *regulator* seperti laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lain yang terkait dengan informasi keuangan Perusahaan;
2. Memeriksa kepatuhan terhadap peraturan yang berhubungan dengan aktivitas bisnis Perusahaan;
3. Memberikan pendapat independen jika terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan mengenai jasa yang diberikan;
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris tentang penunjukan Akuntan berdasarkan independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa;
5. Memeriksa audit yang dilakukan auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
6. Memeriksa pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan Direksi, jika Perusahaan tidak memiliki Komite Pemantau Risiko;
7. Memeriksa pengaduan terkait proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perusahaan;
8. Memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait potensi benturan kepentingan; dan
9. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Dasar Pembentukan

Komite Audit dibentuk berdasarkan POJK No. 55/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (POJK No. 55).

Periode dan Masa Jabatan Anggota Komite Audit

Masa jabatan anggota Komite Audit yang berasal dari Dewan Komisaris tidak boleh lebih panjang dari masa jabatan Dewan Komisaris. Komite Audit hanya bisa diangkat kembali untuk 1 periode berikutnya.

Independensi Komite Audit

Anggota Komite Audit Perusahaan telah memenuhi kriteria independensi berikut:

1. Bukan anggota Kantor Akuntan Publik yang memberikan jasa audit dan non audit untuk Perusahaan dalam 1 tahun terakhir.
2. Tidak memiliki saham Perusahaan, baik langsung maupun tidak langsung.
3. Tidak berafiliasi dengan Perusahaan, Komisaris, Direksi dan pemegang saham pengendali.
4. Tidak memiliki hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung dengan Perusahaan.

Duties and Responsibilities

1. Reviewing financial information to be disclosed by the Company to the public and/or regulators, including financial statements, projections, and other reports related to the Company's financial information;
2. Reviewing compliance with regulations related to the Company's business activities;
3. Providing independent opinion in the event of disagreement between management and the auditor regarding the services provided;
4. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of an auditor based on Independence, scope of engagement, and fees;
5. Reviewing audits conducted by internal auditors and monitoring the Board of Directors' implementation of follow-up actions on internal audit findings;
6. Reviewing the implementation of risk management by the Board of Directors, in the event that the Company does not establish Risk Monitoring Committee;
7. Reviewing complaints related to the Company's accounting and financial reporting processes;
8. Providing recommendation to the Board of Commissioners regarding potential conflicts of interest; and
9. Maintaining the confidentiality of the Issuer's or Public Company's documents, data, and information.

Basis of Establishment

The Audit Committee is established pursuant to POJK No. 55/2015 concerning Audit Committee Establishment and Charter (OJK Regulation No. 55).

Term and Tenure of Audit Committee Members

The term of office of Audit Committee members appointed from the Board of Commissioners shall not exceed the term of the Board of Commissioners. The Audit Committee may only be reappointed for one subsequent term.

Audit Committee Independency

The Company's Audit Committee members have met the following Independency criteria:

1. Not a member of the public accounting firm that has provided audit and non-audit services to the Company within the past year.
2. Does not own any shares in the Company, either directly or indirectly.
3. Not affiliated with the Company, its Commissioners, Directors, or controlling shareholders.
4. Does not have any business relationships, either directly or indirectly, with the Company.

Piagam Komite Audit

Komite Audit memiliki Piagam Komite Audit yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Di dalam Piagam Komite Audit tercantum hal-hal berikut:

- a. Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit;
- b. Kewenangan Komite Audit;
- c. Rapat Komite Audit; dan
- d. Organisasi Komite Audit dan hal-hal lainnya.

Laporan Komite Audit Tahun 2025

Pada tahun 2025, Komite Audit Perusahaan menjalankan tugas dan tanggung jawab di bawah ini:

1. Memeriksa informasi keuangan yang dikeluarkan Perusahaan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lain yang berkaitan dengan informasi keuangan Perusahaan;
2. Memeriksa kepatuhan Perusahaan terhadap peraturan-peraturan yang mengatur aktivitas bisnis Perusahaan;
3. Memberikan saran kepada Dewan Komisaris mengenai Kantor Akuntan Publik berdasarkan independensi dan ruang lingkup penugasan;
4. Memeriksa audit yang dilakukan Audit Internal dan pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan Audit Internal;
5. Memeriksa pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan Direksi;
6. Memberikan saran kepada Dewan Komisaris tentang potensi benturan kepentingan; dan
7. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perusahaan.

Pendidikan/Pelatihan Komite Audit

Sampai dengan akhir tahun 2025, Perusahaan belum memiliki kebijakan terkait dengan peningkatan kompetensi Komite Audit. Adapun di sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pendidikan/pelatihan terhadap Komite Audit, Perusahaan berkomitmen untuk menyelenggarakannya di tahun 2026.

Rapat Komite Audit

Komite Audit wajib melaksanakan rapat 1 (satu) kali setiap 3 (tiga) bulan. Komite Audit melaporkan tugasnya di dalam rapat sebanyak 4 (empat) kali sepanjang tahun 2025.

Audit Committee Charter

The Audit Committee has an Audit Committee Charter that serves as a guide for the performance of its duties and responsibilities. The Audit Committee Charter includes the following:

- a. Duties and Responsibilities of the Audit Committee;
- b. Authority of the Audit Committee;
- c. Audit Committee Meetings; and
- d. Organization of the Audit Committee and other matters.

2025 Audit Committee Report

In 2025, the Company's Audit Committee performs the following duties and responsibilities:

1. Reviewing financial information issued by the Company, such as financial statements, projections, and other reports related to the Company's financial information;
2. Reviewing the Company's compliance with regulations governing the Company's business activities;
3. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the selection of a Public Accounting Firm based on Independency and the scope of the engagement;
4. Reviewing audits conducted by Internal Audit and the Board of Directors' follow-up actions on Internal Audit findings;
5. Reviewing the Board of Directors' implementation of risk management;
6. Providing advice to the Board of Commissioners regarding potential conflicts of interest; and
7. Maintaining the confidentiality of the Company's documents, data, and information.

Education/Training of the Audit Committee

As end of 2025, the Company does not have a policy related to improving Audit Committee competency development. Although there was no education/training was provided to the Audit Committee throughout 2025, the Company is committed to provide such training in 2026.

Audit Committee Meeting

The Audit Committee is required to conduct meeting once (1) every three (3) months. The Audit Committee reported on its activities at 4 (four) times meetings throughout 2025.

Rekapitulasi Kehadiran Komite Audit pada Rapat

Recapitulation of Audit Committee Attendance at the Meeting

Komite Audit Audit Committee	Kehadiran Attendance	Persentase Percentage
Bonny Harry Ketua Komite Audit Audit Committee Chairman	4 kali/times	100%
Margini Setyaningsih Anggota Komite Audit Audit Committee Member	4 kali/times	100%
Irma Sundari Sulaeman Anggota Komite Audit Audit Committee Member	4 kali/times	100%
Eko Julianto* Anggota Komite Audit Audit Committee Member	4 kali/times	100%

*) Efektif menjabat per 1 Februari 2025
Effectively serving as per February 1, 2025

Sekretaris Perusahaan

Corporate Secretary

Sekretaris Perusahaan merupakan organ pendukung yang berperan untuk memfasilitasi komunikasi antar organ Perusahaan, hubungan antara Perusahaan dengan pemegang saham, serta regulator dan pemangku kepentingan lainnya. Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab dalam memastikan kepatuhan Perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjaga citra ke dalam dan ke luar Perusahaan. Sebagai individu yang memiliki akses terhadap informasi material dan relevan mengenai Perusahaan, Sekretaris Perusahaan menjadi salah satu elemen kunci dalam menjaga transparansi dan integritas Perusahaan.

Corporate Secretary is supporting organ that plays a role in facilitating communication among the Company's organs, relations between the Company and its shareholders, as well as regulators and other stakeholders. The Corporate Secretary is responsible for ensuring the Company's compliance with prevailing laws and regulations and for maintaining the Company's image both internally and externally. As an individual with access to material and relevant information regarding the Company, the Corporate Secretary is a key element in maintaining the Company's transparency and integrity.

Dasar Hukum

Berikut ini adalah dasar hukum pengangkatan Sekretaris Perusahaan:

- UU No. 8/1995 mengenai Pasar Modal;
- UU No. 40/2007 mengenai Perusahaan Terbatas;
- POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Legal Basis

The following are the legal bases for the appointment of the Corporate Secretary:

- Law No. 8/1995 on the Capital Market;
- Law No. 40/2007 on Limited Liability Companies;
- POJK No. 35/POJK.04/2014 regarding the Corporate Secretary of an Issuing Company or Public Company.

Profil Sekretaris Perusahaan

Corporate Secretary Profile

Asa Nisi Siahaan Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary

Warga Negara Indonesia, 47 tahun, dan berdomisili di Jakarta. Beliau diangkat berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 001/SK DIR/LGL-PAKUAN/VII/2025 tanggal 25 Juli 2025. Beliau menyelesaikan studi S1 Adm. Bisnis Universitas Parahyangan, kemudian beliau juga telah menyelesaikan studi S2 Magister Keuangan Universitas Indonesia. Beliau pernah menjabat sebagai *GM corporate finance & investor relations* di PT Mega Manunggal Property Tbk (2017 – 2023), kemudian sebagai *GM corporate finance & investor relations* di PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (2014 – 2017), sebagai *VP investment banking* PT Nusantara Capital (2010 – 2014).

Indonesian citizen, 47 years, and lives in Jakarta. He is appointed according to Board of Directors Decree No. 001/SK DIR/LGL-PAKUAN/VII/2025 dated July 25, 2025. He graduated Bachelor's degree in Business Administration at Parahyangan University, and further completed his Master's degree in Finance at the University of Indonesia. He previously served as *GM corporate finance & investor relations* at PT Mega Manunggal Property Tbk (2017 – 2023), then as *GM corporate finance & investor relations* at PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (2014 – 2017), as *VP investment banking* at PT Nusantara Capital (2010 – 2014).

Tugas dan Tanggung Jawab

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan Pasar Modal;
2. Memberikan saran kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi peraturan Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris mengelola Perusahaan yang mencakup:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perusahaan;
 - b. Penyampaian Laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung atau *contact person* bagi Perusahaan, Pemegang Saham, Otoritas Jasa Keuangan dan pemangku kepentingan lainnya.

Duties and Responsibilities

1. Monitor developments in the capital market, particularly capital market regulations;
2. Provide recommendations to the Board of Directors and the Board of Commissioners to ensure compliance with capital market regulations;
3. Assist the Board of Directors and the Board of Commissioners in managing the Company, including:
 - a. Information disclosure to the public, including the availability of information on the Company's website;
 - b. Timely submission of reports to the Financial Services Authority;
 - c. GMS Implementation and documentation;
 - d. Organization and documentation of Board of Directors and/or Board of Commissioners meetings; and
 - e. Implementation of orientation programs for the Board of Directors and/or Board of Commissioners.
4. Serve as a liaison or contact person for the Company, Shareholders, the Financial Services Authority, and other stakeholders.

Pendidikan/Pelatihan

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pendidikan/pelatihan terhadap Sekretaris Perusahaan, adapun Perusahaan berkomitmen untuk menyelenggarakannya di tahun 2026.

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Sepanjang tahun 2025, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan pasar modal. Ini mencakup penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Paparan Publik, dan diseminasi Keterbukaan Informasi kepada masyarakat. Selain itu, Sekretaris Perusahaan secara aktif merespons permintaan penjelasan dan pertanyaan dari pihak regulator, masyarakat, dan institusi lainnya. Di samping itu, juga secara berkala menyampaikan Laporan Keuangan Tahunan, Laporan Keuangan Tengah Tahunan, dan Laporan Keuangan Kuartalan kepada Regulator.

Unit Audit Internal

Internal Audit Unit

Dalam menjalankan pengelolaan Perusahaan, Direksi melakukan pengawasan internal, baik dalam aspek finansial maupun operasional. Hal tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa pencapaian kinerja Perusahaan mencapai tingkat maksimal dan dapat dipertanggungjawabkan kepada pemegang saham. Oleh karenanya, Direksi dibantu oleh Unit Audit Internal yang salah satu fungsinya adalah menjalankan pengendalian internal.

Pengendalian internal adalah proses yang dirancang dan dijalankan oleh Dewan Komisaris, Direksi dan anggota manajemen lainnya serta seluruh personil Perusahaan, yang ditujukan untuk memberikan keyakinan yang memadai atas tercapainya efektivitas dan efisiensi operasi, keandalan pelaporan keuangan serta kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku.

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

Unit Audit Internal berada di bawah otoritas langsung Direktur Utama dan mempertahankan saluran komunikasi dengan Dewan Komisaris melalui Komite Audit. Sebagai entitas yang melaksanakan fungsi audit internal sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015, tentang pembedaan dan pedoman penyusunan piagam Unit Audit Internal, dibentuk berdasarkan Surat Penunjukan Unit Internal PT Pakuan, Tbk. No. 026/PAK/II/2020, yang dikeluarkan pada tanggal 14 Februari 2020. Penunjukan Martinah Ulfah sebagai Kepala Unit Audit Internal Perusahaan diresmikan oleh Direktur Utama dengan persetujuan Dewan Komisaris. Dengan demikian, Unit Audit Internal berfungsi sebagai instrumen penting dalam menjaga integritas dan ketaatan perusahaan terhadap peraturan serta praktik-praktik bisnis yang baik.

Education/Training

Throughout 2025, there was no education/training for Corporate Secretaries. The Company is committed to provide such training in 2026

Implementation of Corporate Secretary Duties

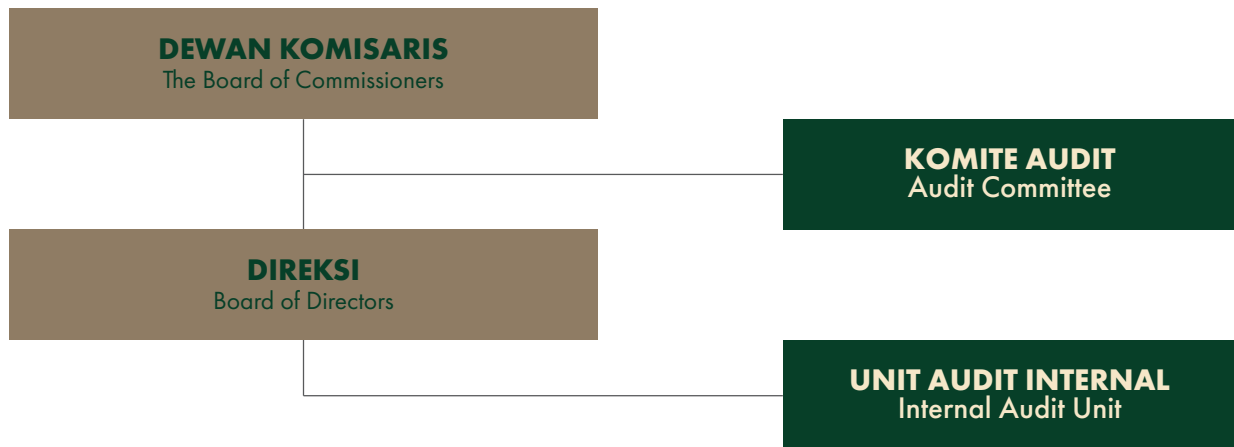
Throughout 2025, the Corporate Secretary has carried out duties in accordance with capital market regulations. This includes organizing General Meetings of Shareholders (GMS), Public Presentations, and disseminating disclosure information to the public. In addition, the Corporate Secretary actively responded to requests for clarification and inquiries from regulators, the public, and other institutions. Furthermore, the Corporate Secretary regularly submitted Annual Financial Reports, Semi-Annual Financial Reports, and Quarterly Financial Reports to the Regulator.

In managing the Company, the Board of Directors conducts internal controls, both in financial and operational aspects. This is to ensure that the Company's performance reaches its maximum potential and is accountable to shareholders. Therefore, the Board of Directors is assisted by Internal Audit Unit, with one of its functions is to conduct internal controls.

Internal control is a process designed and implemented by the Board of Commissioners, the Board of Directors, other members of management, and all Company personnel, intended to provide reasonable assurance regarding the effectiveness and efficiency of operations, the reliability of financial reporting, and compliance with prevailing laws and regulations.

Structure and Position of the Internal Audit Unit

Internal Audit Unit operates under the direct authority of the President Director and maintains a line of communication with the Board of Commissioners through Audit Committee. As an entity performing internal audit functions in accordance with Financial Services Authority Regulation no. 56/POJK.04/2015, concerning Internal Audit Unit establishment and charter according to PT Pakuan Tbk. Internal Unit Appointment Letter No. 026/PAK/II/2020, issued on February 14, 2020. The appointment of Martinah Ulfah as Head of the Company's Internal Audit Unit was ratified by the President Director with the approval of the Board of Commissioners. Therefore, the Internal Audit Unit serves as a vital instrument in maintaining the company's integrity and compliance with regulations and sound business practices.



Profil Kepala Audit Internal

Internal Audit Head Profile

Martinah Ulfah Kepala Unit Audit Internal Internal Audit Unit Head

Martinah Ulfah adalah Warga Negara Indonesia, 50 tahun, dan berdomisili di Jakarta. Beliau menjabat sebagai Kepala Unit Audit Internal Perusahaan sejak 25 November 2019. Beliau memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari STIE Trisakti pada tahun 1996. Riwayat pekerjaan beliau adalah sebagai berikut: Staf Administrasi PT Karya Sentral Abadi (1997-1998), Staf Akuntansi PT Ekspresindo Darma Selaras (1998-1999), Staf Akuntansi PT Morelli Mitra Mandiri (2004-2018), Staf Akuntansi PT Wisar Bogor Indonesia (2018-2019), Unit Audit Internal Perusahaan (2019-sekarang).

Martinah Ulfah is Indonesian Citizen, 50 years old, and lives in Jakarta. She is serving as Head of the Company's Internal Audit Unit since November 25, 2019. She obtained Bachelor's Degree in Economics from STIE Trisakti in 1996. Her career history is as follows: Administrative Staff at PT Karya Sentral Abadi (1997-1998), Accounting Staff at PT Ekspresindo Darma Selaras (1998-1999), Accounting Staff at PT Morelli Mitra Mandiri (2004-2018), Accounting Staff at PT Wisar Bogor Indonesia (2018-2019), Company Internal Audit Unit (2019-present).

Tugas dan Tanggung Jawab

Duties and Responsibilities

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyusun rencana kerja audit tahunan termasuk anggaran dan sumber dayanya, dengan berkoordinasi dengan Komite Audit Perusahaan; 2. Melakukan audit khusus atas permintaan manajemen; 3. Menggunakan analisis risiko untuk mengembangkan rencana audit; 4. Membantu Direksi mengelola Perusahaan dengan melakukan audit dan penilaian efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, SDM, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya; 5. Ikut serta sebagai penasihat dalam perancangan sistem; 6. Melaporkan harta Perusahaan dan menjaganya dari kerusakan dan kehilangan; 7. Menilai kualitas unit kerja Perusahaan, dengan memberikan saran dan informasi yang objektif pada kegiatan yang diaudit di semua tingkatan manajemen; | <ol style="list-style-type: none"> 1. Develop annual audit work plans, including budgets and resources, in coordination with the Company's Audit Committee; 2. Conduct special audits at the request of management; 3. Use risk analysis to develop audit plans; 4. Assist the Board of Directors in managing the Company by conducting audits and assessments of efficiency and effectiveness in the areas of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology, and other activities; 5. Serve as an advisor in system design; 6. Report on the Company's assets and preserve them from damage and loss; 7. Evaluate the performance of the Company's operational units by providing objective advice and information regarding audited activities at all management levels; |
|--|---|

8. Melaksanakan audit operasional untuk memastikan bahwa kebijakan, rencana dan SOP Perusahaan sejalan dengan hukum yang berlaku;
9. Menyerahkan Laporan Audit kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris dan menjelaskan temuan signifikan dalam laporan tersebut; dan
10. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang disarankan.

Sebagai divisi independen, Audit Internal berada di bawah Direktur Utama dan dapat berkomunikasi dengan Dewan Komisaris dan Komite Audit. Pengangkatan, penggantian, atau pemberhentian Audit Internal menjadi otoritas Presiden Direktur, dengan persetujuan Dewan Komisaris, dan harus dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Kualifikasi atau Sertifikasi Profesi

Kepala Audit Internal belum memiliki sertifikasi profesi dan baru akan diperoleh di tahun 2026.

Pendidikan/Pelatihan

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pendidikan/pelatihan terhadap Kepala Audit Internal, Perusahaan berkomitmen untuk menyelenggarakannya di tahun 2026.

Piagam Audit Internal

Audit Internal berpedoman pada Piagam Audit Internal yang berisikan tujuan, kedudukan, wewenang, tanggung jawab dan ruang lingkup pekerjaan audit internal dalam menjalankan fungsi dan tugasnya. Hal ini sejalan dengan POJK No.56/POJK.04/2015.

Rapat Unit Audit Internal

Sepanjang tahun 2025, Unit Audit Internal telah mengikuti rapat baik dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite sebanyak 4 (empat) kali, dengan rincian sebagai berikut:

Frekuensi Rapat Unit Audit Internal

	Rapat Unit Audit Internal dengan Internal Audit Meeting with		
	Direksi Board of Directors	Dewan Komisaris Board of Commissioners	Komite Committee
Jumlah Rapat (kali) Total Meetings (times)	4 kali/times	4 kali/times	4 kali/times

8. Conduct operational audits to ensure that the Company's policies, plans, and SOPs comply with applicable laws;
9. Submit Audit Reports to the President Director and the Board of Commissioners and clarify significant findings in the reports; and
10. Monitor, analyze, and report on the implementation of recommended corrective actions.

As an independent division, Internal Audit reports to the President Director and may communicate with the Board of Commissioners and the Audit Committee. The appointment, replacement, or dismissal of the Internal Audit Head is the authority of the President Director, with the approval of the Board of Commissioners, and shall be reported to the Financial Services Authority.

Professional Qualifications or Certifications

The Head of Internal Audit does not yet hold a professional certification and is expected to obtain one in 2026.

Education /Training

There was no education/training for the Head of Internal Audit throughout 2025. The Company is committed to provide this in 2026.

Internal Audit Charter

Internal Audit Department operates in accordance with the Internal Audit Charter, which outlines the objectives, status, authority, responsibilities, and scope of internal audit work in carrying out its functions and duties. This is in accordance with POJK No. 56/POJK.04/2015.

Internal Audit Unit Meetings

Throughout 2025, the Internal Audit Unit attended meetings with Board of Directors, Board of Commissioners, and/or the Committee with total of 4 (four) times, with the following details:

Frequency of Internal Audit Unit Meetings

Laporan Singkat Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal Tahun 2025

Unit Audit Internal menjadikan pertumbuhan berkelanjutan sebagai fokus utama dengan menerapkan pengendalian internal di seluruh aspek operasional Perusahaan. Pada tahun 2025, Unit Audit Internal menunjukkan tanggung jawabnya dengan memastikan bahwa setiap kegiatan bisnis Perusahaan sesuai dengan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG). Selain itu, Unit Audit Internal telah menghasilkan kajian yang tepat sesuai dengan kondisi dan tantangan yang dihadapi Perusahaan, memberikan kontribusi berharga dalam menjaga integritas dan efisiensi operasional serta memberikan rekomendasi yang mendukung perbaikan berkelanjutan.

Brief Report on the Internal Audit Unit's Activities in 2025

The Internal Audit Unit prioritized sustainable growth by implementing internal controls across all aspects of the Company's operations. In 2025, the Internal Audit Unit demonstrated its accountability by ensuring that all of the Company's business activities align with the Good Corporate Governance (GCG) principles. Furthermore, the Internal Audit Unit has produced timely assessments tailored to the Company's specific conditions and challenges, making valuable contributions to maintain operational integrity and efficiency while providing recommendations that support continuous improvement.



Sistem Pengendalian Internal

Internal Control System

Perusahaan menjalankan sistem pengendalian internal yang terintegrasi dan komprehensif, yang berfungsi sebagai mekanisme dalam mengatur aturan pengendalian, teknis pencegahan, dan penanganan terhadap segala bentuk penyimpangan atau kecurangan di lingkup internal Perusahaan. Penerapan sistem pengendalian internal di lingkungan Perusahaan, merupakan langkah konkret Pakuan dalam menjaga kinerja Perusahaan agar tetap efektif dan efisien melalui pelaporan keuangan yang andal, pengamanan aset yang baik, serta pemenuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kesesuaian Sistem Pengendalian Internal Perusahaan dengan Standar Internasional

Sistem Pengendalian Internal yang dirancang, ditetapkan dan diterapkan pada Perusahaan mengacu kepada pengendalian internal berbasis *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO, 2013 yang meliputi 5 (lima) komponen pengendalian yaitu:

1. Lingkungan Pengendalian.
2. Penilaian Risiko.
3. Kegiatan Pengendalian.
4. Informasi dan Komunikasi.
5. Kegiatan Pemantauan.

Penerapan Sistem Pengendalian Internal Perusahaan

Keberadaan kebijakan dan prosedur yang jelas dalam sistem pengendalian internal sangatlah penting untuk mengawasi aktivitas operasional dan melindungi aset Perusahaan. Meskipun sistem ini diharapkan dapat mengurangi risiko secara signifikan, Perusahaan menyadari bahwa risiko penyelewengan atau risiko lainnya tidak sepenuhnya dapat dihilangkan. Oleh karena itu, Perusahaan berkomitmen untuk terus meningkatkan kinerja sistem pengendalian internal guna memastikan keamanan dan keberlangsungan bisnis secara berkelanjutan.

Evaluasi atas Efektivitas Sistem Pengendalian Internal Tahun 2025

Manajemen mengapresiasi unit terkait, yang telah melakukan evaluasi atas kecukupan dan efektivitas implementasi Sistem Pengendalian Internal secara menyeluruh yang dilakukan untuk mendukung keputusan dan kebijakan Direksi tentang

The Company operates an integrated and comprehensive internal control system, which serves as a mechanism for establishing control rules, preventive measures, and procedures for addressing all forms of irregularities or fraud within the Company. The internal control system implementation within the Company represents concrete steps taken by Pakuan to ensure the Company's performance remains effective and efficient through reliable financial reporting, sound asset protection, and compliance with prevailing laws and regulations.

The Company's Internal Control System Compliance with International Standards

The Internal Control System designed, established, and implemented within the Company is based on the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO, 2013) framework, which comprises five (5) control components:

1. Control Environment.
2. Risk Assessment.
3. Control Activities.
4. Information and Communication.
5. Monitoring Activities.

Implementation of the Company's Internal Control System

The existence of clear policies and procedures within the internal control system is essential to monitor operational activities and protect the Company's assets. Although this system is expected to significantly reduce risks, the Company recognizes that the risk of fraud or other risks cannot be completely eliminated. Therefore, the Company is committed to continuously improve the performance of the internal control system to ensure the security and sustainability of the business.

Evaluation of the Effectiveness of the Internal Control System in 2025

Management appreciates the relevant units for conducting comprehensive evaluations of the adequacy and effectiveness of the implementation of the Internal Control System, which were carried out to support the Board of Directors' decisions and

efektivitas Sistem Pengendalian Internal Perusahaan yang telah diterapkan. Hasil evaluasi kemudian disampaikan kepada Manajemen untuk ditindaklanjuti dan dimonitor pelaksanaannya untuk memastikan Sistem Pengendalian Internal Perusahaan berjalan secara efektif.

Berdasarkan evaluasi yang telah dilakukan selama tahun 2025, menunjukkan bahwa sistem pengendalian internal pada Perusahaan telah berjalan dengan cukup memadai. Perusahaan telah berhasil memperkuat sistem pengendalian internal untuk mendukung implementasi GCG dengan lebih efisien dan efektif. Selanjutnya, Perusahaan berkomitmen untuk secara berkala mengevaluasi dan meningkatkan lagi efektivitas sistem pengendalian internal Perusahaan.

Pernyataan Direksi dan/atau Dewan Komisaris atas Kecukupan Sistem Pengendalian Internal Perusahaan

Sistem Pengendalian Internal Perusahaan telah mencakup berbagai aspek, termasuk pengendalian di bidang keuangan, operasional, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perusahaan secara berkala akan terus melakukan pengembangan dan evaluasi terhadap efektivitas pengendalian internal Perusahaan. Sejauh ini, Direksi dan Dewan Komisaris, telah menarik kesimpulan bahwa Sistem Pengendalian Internal yang diimplementasikan oleh Perusahaan telah cukup memadai bahkan telah mencukupi untuk diberlakukan dalam pengendalian operasional dan keuangan Perusahaan saat ini.

policies regarding the effectiveness of the Company's Internal Control System that has been implemented. The results of the evaluation were then submitted to Management for follow-up and monitoring of implementation to ensure the effectiveness of the Company's Internal Control System.

Based on the evaluation conducted throughout 2025, the Company's internal control system has been implemented sufficiently. The Company has successfully strengthened internal control system to support the GCG implementation more efficiently and effectively. Furthermore, the Company is committed to periodically evaluate and improve effectiveness of the Company's internal control system.

Board of Directors' and/or Board of Commissioners' Statement on the Adequacy of the Company's Internal Control System

The Company's Internal Control System covers various aspects, including controls in finance, operations, and compliance with prevailing laws and regulations. The Company will continue to periodically develop and evaluate the effectiveness of its internal control system. Currently, the Board of Directors and the Board of Commissioners have concluded that the Internal Control System implemented by the Company is sufficiently adequate and even sufficient to be applied in the Company's current operational and financial controls.

Manajemen Risiko

Risk Management

Penerapan manajemen risiko adalah upaya dalam memastikan pencapaian tujuan dan pertumbuhan bisnis Perusahaan secara berkelanjutan. Dengan tekad untuk mengelola risiko secara proaktif, efektif, dan efisien, Perusahaan menjalankan komitmen tersebut dengan memperhatikan alokasi sumber daya dalam proses pengendalian potensi risiko.

Dalam aktivitas usahanya, Perusahaan dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Perusahaan yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga), dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan risk appetite Perusahaan. Disamping itu, Perusahaan juga secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

Perusahaan menggunakan berbagai metode untuk mengukur risiko yang dihadapinya. Metode ini meliputi analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga, nilai tukar dan risiko harga lainnya dan analisis umur piutang untuk risiko kredit.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank, transaksi valuta asing dan instrumen keuangan lainnya.

Perusahaan melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Perusahaan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Risiko kredit juga timbul dari simpanan-simpanan di bank dan institusi keuangan. Untuk memitigasi risiko kredit, Perusahaan menempatkan kas pada institusi keuangan yang terpercaya.

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko ketika Perusahaan tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan

Risk management implementation is an effort to ensure achievement of the Company's business objectives and sustainable growth. With a commitment to proactively, effectively, and efficiently managing risks, the Company fulfills this commitment by carefully allocating resources in the process of controlling potential risks.

In its business activities, the Company faces various risks. The primary risks the Company faces arising from financial instruments are credit risk, market risk (i.e., interest rates), and liquidity risk. The primary function of the Company's risk management is to identify all key risks, measure these risks, and manage risk positions in accordance with the Company's policies and risk appetite. In addition, the Company regularly reviews the risk management policies and systems to align with changes in the market, products, and best market practices.

The Company applies various methods to measure the risks faced. These methods include sensitivity analysis for interest rate, exchange rate, and other price risks, and aging analysis for credit risk.

Credit Risk

Credit risk is the risk that a third party will fail to meet its obligations under a financial instrument or customer contract, resulting in financial loss. The Company is exposed to credit risk from its operating activities and from financing activities, including bank deposits, foreign exchange transactions, and other financial instruments.

The Company conducts business only with recognized and credible third parties. The Company has a policy that all customers who trade on credit are required to go through credit verification procedures. In addition, accounts receivable are continuously monitored to reduce the impairment risk.

Credit risk also arises from savings accounts placed at banks and financial institutions. To mitigate credit risk, the Company places cash with reputable financial institutions.

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk arising when the Company is unable to meet its liabilities at maturity. Management conducts rigorous evaluation and monitoring of cash-in and cash-out flows to ensure the availability of funds to meet the payment obligations

tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Efektivitas Kebijakan dan Sistem Manajemen Risiko

Perusahaan melakukan pemantauan efektivitas sistem Manajemen Risiko melalui kajian yang meliputi proses perbaikan berkesinambungan atas efektivitas implementasi kebijakan dan sistem manajemen risiko. Area perbaikan meliputi tata kelola risiko serta kecukupan strategi dan kerangka manajemen risiko, alur informasi, proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko. Perusahaan senantiasa melakukan pemantauan atas berbagai indikator kunci guna memastikan pengendalian risiko strategis dan operasional yang berjalan dengan cukup efektif.

Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris atas Kecukupan Sistem Manajemen Risiko

Berdasarkan hasil penelaahan bersama jajaran manajemen serta unit bisnis, Direksi dan Dewan Komisaris menilai bahwa manajemen risiko Perusahaan telah cukup memadai dalam mengidentifikasi risiko sekaligus menerapkan langkah-langkah yang bersifat antisipatif, sehingga Perusahaan dapat mengidentifikasi dan melakukan mitigasi atas risiko tersebut.

of maturing liabilities. In general, the funds required to settle both current and non-current liabilities upon maturity are derived from sales to the customers.

Capital Management

The primary objective of the Company's capital management is to ensure the maintenance of a high credit rating and a sound capital ratio to support operations and maximize returns for shareholders. Management manages the capital structure and makes adjustments based on changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Company may choose to adjust dividend payments to shareholders. No changes were made to the objectives, policies, or processes during the period presented.

The Company's policy is to maintain a healthy capital ratio in order to secure financing at a reasonable cost.

Effectiveness of Risk Management Policies and Systems

The Company monitors the effectiveness of its Risk Management System through reviews that include continuous improvement processes regarding the effectiveness of the implementation of risk management policies and systems. Areas for improvement include risk governance as well as the adequacy of risk management strategies and frameworks, information flows, and processes for identifying, measuring, monitoring, and controlling risks. The Company continuously monitors various key indicators to ensure that strategic and operational risk controls are functioning appropriately.

Board of Directors and Board of Commissioners' Statement on the Adequacy of the Risk Management System

Based on results of a review with management and business units, the Board of Directors and the Board of Commissioners assess that the Company's risk management is sufficiently adequate in identifying risks and implementing anticipatory measures, enabling the Company to identify and mitigate the risks.

Perkara Penting Significant Case

Permasalahan Hukum

Hingga akhir tahun 2025, Perusahaan tidak memiliki perkara hukum/litigasi. Demikian pula dengan Dewan Komisaris dan Direksi serta entitas anak Perusahaan, di mana tidak terdapat perkara hukum/litigasi yang melibatkan Dewan Komisaris dan Direksi serta entitas anak Perusahaan.

Litigation

As end of 2025, there were no legal proceedings or litigation involving the Company. Similarly, there were no legal proceedings or litigation involving the Board of Commissioners, the Board of Directors, or the Company's subsidiaries.

Pengungkapan Sanksi Administrasi oleh Otoritas Terkait

Di sepanjang tahun 2025, Perusahaan tidak mendapatkan adanya sanksi administrasi dari otoritas terkait.

Disclosure of Administrative Sanctions by Relevant Authorities

Throughout 2025, the Company did not receive any administrative sanctions from relevant authorities.

Kewajiban Memiliki Kebijakan Mengenai Informasi Kepemilikan Saham Obligation to Have Policy Regarding Share Ownership Information

Direksi dan Dewan Komisaris wajib membuka informasi tentang kepemilikan saham dan setiap perubahan kepemilikan saham Perusahaan paling lambat 3 hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau perubahan kepemilikan tersebut.

Board of Directors and Board of Commissioners are required to disclose information regarding share ownership and any changes in the Company's share ownership no later than 3 business days after the occurrence of share ownership or changes in share ownership.

Program Kepemilikan Saham oleh Pegawai dan Direksi Employee and Management Stock Option Plan

Pada tahun 2025, belum ada kajian tentang program kepemilikan saham oleh pegawai dan Dewan Komisaris atau Direksi.

As of 2025, there were no studies on employee and Board of Commissioners or Board of Directors stock option plan (share ownership programs).

Budaya Perusahaan

Corporate Culture

Perusahaan memiliki budaya yang diwakili oleh singkatan SFORCE, yang mencerminkan nilai-nilai inti yang dipegang teguh:

Sincere (Tulus): Perusahaan membangun kepercayaan dengan menjadi tulus dalam setiap interaksi. Perusahaan berkomitmen untuk membangun hubungan jangka panjang dengan pelanggan, mitra, dan rekan kerja.

Fun (Menyenangkan): Perusahaan percaya bahwa pekerjaan haruslah menyenangkan dan memuaskan. Perusahaan menikmati setiap langkah dalam proses kerja dan berusaha untuk menciptakan lingkungan yang produktif dan penuh semangat.

Ownership (Kepemilikan): Perusahaan bertanggung jawab atas tindakan dan keputusan yang ditetapkan. Perusahaan memberikan kontribusi maksimal pada tim dan proaktif dalam mencari solusi untuk setiap tantangan yang dihadapi.

Result Focused (Berorientasi pada Hasil): Perusahaan berfokus pada mencapai hasil yang tangibel dan signifikan. Perusahaan menetapkan tujuan yang jelas dan terus memperbaiki diri untuk mencapainya.

Collaboration (Berkolaborasi): Perusahaan percaya bahwa kerja tim adalah kunci kesuksesan. Perusahaan berkolaborasi secara efektif dengan rekan kerja, berkomunikasi secara terbuka, dan terlibat aktif dalam tim.

Expeditious (Cepat): Perusahaan menghargai waktu dan memprioritaskan tugas dengan bijaksana. Perusahaan melakukan manajemen waktu dengan baik, memastikan bahwa setiap tugas diselesaikan tepat waktu dan dengan kualitas yang tinggi.

The Company embodies a culture represented by the acronym SFORCE, reflecting the core values uphold by the Company, as follows:

Sincere: The company builds trust by being sincere in every interaction. The company is committed to establish long-term relationships with customers, partners, and colleagues.

Fun: The company believes that work should be enjoyable and fulfilling. The company enjoys every step of the work process and strives to create productive and energetic environment.

Ownership: The company takes responsibility for its actions and decisions. The company contributes fully to the team and proactively seeks solutions to every challenge that arises.

Result-Focused: The company focuses on achieving tangible and significant results. The company sets clear objectives and continuously improves to achieve them.

Collaboration: The company believes that teamwork is the key to success. The company collaborates effectively with colleagues, communicates openly, and actively participates in the team.

Expeditious: The company values time and prioritizes tasks wisely. The company manages time effectively, ensuring that each task is completed on a timely manner with high quality.

Kode Etik

Code of Conduct

Perusahaan memiliki Kode Etik yang diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan pemegang saham kepada Perusahaan. Di dalam Kode Etik tersebut terkandung upaya untuk membangun nilai-nilai kepercayaan, profesionalisme, dan integritas; meningkatkan perilaku disiplin, bertanggung jawab, cepat tanggap, berinisiatif, ahli di bidangnya, mampu bekerja sama, peka, peduli untuk kebaikan, dan tidak menyalahgunakan jabatan.

Di bawah ini adalah poin-poin pokok Kode Etik Perusahaan:

1. Mematuhi Peraturan Internal PT Pakuan Tbk., Peraturan Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan lain yang berlaku.
2. Menolak suap dan korupsi.
3. Menghindari kompromi karena hadiah dan hiburan.
4. Jujur.
5. Mencegah Pencucian Uang dan *Fraud*.
6. Menghindari Konflik Kepentingan.
7. Tidak melakukan transaksi orang dalam.
8. Tidak melakukan mis-sell atau misrepresent Produk dan Jasa PT Pakuan Tbk.
9. Cepat tanggap dalam menangani laporan dan keluhan pelanggan.
10. Menjaga dan melindungi rahasia informasi dan data.
11. Memperlakukan karyawan secara adil.
12. Terbuka dan Jujur kepada *regulator*.
13. Bersikap dan berperilaku yang baik.
14. Menggunakan fasilitas PT Pakuan Tbk. dengan bertanggung jawab.
15. Kebebasan Berpolitik.

Sosialisasi Kode Etik Perusahaan disampaikan kepada seluruh jajaran Perusahaan yang terdiri dari Dewan Komisaris, Direksi, serta seluruh karyawan Perusahaan melalui:

1. Email administrator yang dikirimkan kepada semua karyawan.
2. Pada saat penandatanganan surat perjanjian kerja yang dilakukan antara karyawan dengan manajemen Perusahaan.
3. Pembuatan buku panduan.

Dalam upaya penerapan Kode Etik, Perusahaan telah menetapkan mekanisme pelaporan yang memungkinkan karyawan untuk melaporkan dugaan pelanggaran kode etik kepada atasan. Pengaduan akan ditindaklanjuti bila dilengkapi dengan data atau bukti yang memadai. Setiap pelanggaran kode etik akan dikenai sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kode Etik ini berlaku bagi seluruh anggota staf, Direksi, dan Dewan Komisaris Perusahaan.

Di sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh Insan Perusahaan.

The Company is equipped with Code of Conduct that is designed to increase shareholder trust in the Company. This Code of Conduct embodies efforts to foster the values of trust, professionalism, and integrity; to promote disciplined, responsible, responsive, and proactive behavior; to encourage expertise in one's field, teamwork, sensitivity, and a commitment to the common good; and to prevent the abuse of authority.

The following are the key points of the Company's Code of Conduct:

1. Comply with the Internal Regulations of PT Pakuan Tbk., Capital Market Regulations, Financial Services Authority (OJK) regulations, and other prevailing regulations.
2. Refuse bribes and corruption.
3. Avoid compromising due to gifts and entertainment.
4. Honesty.
5. Prevent money laundering and fraud.
6. Avoid conflicts of interest.
7. Not engaging in insider trading.
8. Not conducting mis-sell or misrepresent the products and services of PT Pakuan Tbk.
9. Respond promptly to customer reports and complaints.
10. Maintain and protect confidential information and data.
11. Treat employees fairly.
12. Maintain openness and honesty with regulators.
13. Demonstrate good conduct and behavior.
14. Use PT Pakuan Tbk. facilities responsibly.
15. Freedom of political expression.

Socialization of the Company's Code of Conduct is conveyed to all levels of the Company, comprising the Board of Commissioners, the Board of Directors, and all Company employees through:

1. Administrator emails sent to all employees.
2. During the signing of employment agreements between employees and Company management.
3. The creation of handbooks.

In an effort to implement the Code of Conduct, the Company has established reporting mechanisms that allow employees to report suspected violations of the Code of Conduct to their superiors. Complaints must be accompanied by sufficient data or evidence to be followed up. Any violation of the Code of Conduct will be subject to sanctions in accordance with prevailing regulations. This Code of Conduct applies to all staff members, the Board of Directors, and the Board of Commissioners of the Company.

In 2025, there were no violations of the Code of Conduct committed by the Company's personnel.

Sistem Pelaporan Pelanggaran

Whistleblowing System

Setiap Insan Perusahaan memiliki kewajiban untuk melaporkan setiap pelanggaran terhadap Kode Etik dan Perilaku yang mereka ketahui. Mereka dapat melakukan pelaporan dengan memberikan informasi dan bukti yang relevan kepada atasan atau satuan kerja yang ditentukan. Proses ini, dikenal sebagai *Whistleblowing System*, memastikan bahwa setiap pelanggaran diinvestigasi dan ditindaklanjuti sesuai prosedur yang telah ditetapkan. Prosedur *Whistleblowing System* adalah sebagai berikut:

1. Karyawan berhak melaporkan pelanggaran dan mendiskusikannya dengan atasan maupun Satuan Kerja yang telah ditentukan.
2. Perusahaan wajib merahasiakan identitas pelapor dan isi laporan, serta melindungi pelapor dan pihak yang membantu melindungi proses penyelidikan dari kemungkinan aksi pembalasan oleh pihak lain.
3. Perlindungan yang diberikan oleh Perusahaan meliputi perlindungan hukum jika diperlukan.
4. Perusahaan akan menindaklanjuti setiap pelaporan pelanggaran yang disertai dengan bukti awal yang mencukupi.
5. Karyawan yang terbukti melakukan pelanggaran berhak memberikan penjelasan dan melakukan pembelaan atas pelanggaran yang dituduhkan kepadanya sebelum diberikan hukuman sesuai dengan kebijakan Perusahaan.
6. Penjatuhan hukuman dilaksanakan oleh Direksi dengan mempertimbangkan saran dari Kepala Pengawasan Internal (sebagai koordinator investigasi) dan atasan langsung karyawan.

Perlindungan Bagi Pelapor

Perusahaan memberikan jaminan perlindungan kepada setiap pelapor dengan menjaga kerahasiaan identitas, termasuk nama, alamat, nomor telepon, email, dan unit kerja. Selain itu, pelapor memiliki opsi untuk melaporkan secara anonim tanpa mencantumkan identitasnya.

Penanganan dan Pihak Pengelola Pengaduan

Unit Audit Internal bertanggungjawab untuk mengelola pengaduan yang diterima oleh Perusahaan, baik yang disampaikan langsung maupun melalui email. Pengaduan tersebut kemudian ditindaklanjuti dan dapat diselidiki lebih lanjut jika dianggap perlu.

Hasil Laporan Pengaduan Pelanggaran 2025

Sepanjang tahun 2025, Perusahaan menangani keluhan, saran ataupun pertanyaan dari pelanggan sebanyak 357 konsumen (campuran keluhan, saran atau pertanyaan dari konsumen).

Each Employee has an obligation to report any violations of the Code of Ethics and Conduct that they are aware of. Reports can be made by providing relevant information and evidence to supervisors or designated departments. This process, known as the Whistleblowing System, ensures that all violations are investigated and addressed in accordance with established procedures. The Whistleblowing System procedures are as follows:

1. Employees are entitled to report and discuss violations with the designated superiors or work units.
2. The Company is obligated to keep the reporter's identity and the contents of the report confidential, and to protect the whistleblower and parties assisting in the investigation from potential retaliation by others.
3. The protection provided by the Company includes legal protection if necessary.
4. The Company will follow up on each report of violations accompanied by sufficient preliminary evidence.
5. Employees proven to have committed a violation are entitled to provide clarification and defenses for the alleged violation prior to any disciplinary action being imposed in accordance with Company policy.
6. Disciplinary action is imposed by the Board of Directors, taking into account recommendations from the Head of Internal Audit (as the investigation coordinator) and the employee's immediate supervisor.

Protection for Whistleblowers

The Company guarantees protection for every whistleblower by maintaining the confidentiality of their identity, including name, address, phone number, email, and work unit. In addition, whistleblowers may choose to report anonymously without disclosing their identity.

Complaint Handling and Management

The Internal Audit Unit is responsible for managing complaints received by the Company, whether submitted in person or via email. These complaints are then followed up on and may be further investigated if deemed necessary.

Results of the Violation Report in 2025

Throughout 2025, the Company processed 357 customers (a mix of complaints, suggestions, or questions from customers).

Kebijakan Anti Korupsi

Anti-Corruption Policy

Seluruh insan Perusahaan mulai dari Dewan Komisaris, Direksi, hingga seluruh karyawan menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan senantiasa berpegang teguh pada nilai-nilai persaingan yang adil, sportivitas dan profesionalisme, serta prinsip-prinsip GCG. Penyimpangan dalam bentuk korupsi dianggap sebagai tindakan yang melanggar hukum dan dapat menimbulkan kerugian finansial bagi negara. Dalam mendukung komitmen pemerintah dalam memberantas korupsi di berbagai sektor, Perusahaan mengambil sikap tegas. Kebijakan anti-korupsi yang diadopsi merujuk pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Korupsi.

Sebagai langkah konkret dalam mendukung pemberantasan korupsi, Perusahaan memasukkan larangan terhadap korupsi ke dalam Kode Etik Perusahaan. Kode Etik ini melibatkan kebijakan ketat terkait dengan penerimaan dan pemberian hadiah serta donasi yang tidak diizinkan. Dengan demikian, setiap pengurus dan karyawan Perusahaan dilarang secara tegas, baik secara hukum maupun etika, untuk menerima atau memberikan gratifikasi dalam bentuk uang, barang, diskon, komisi, pinjaman tanpa bunga, tiket perjalanan, akomodasi, perjalanan wisata, pengobatan gratis, dan fasilitas lainnya, baik di dalam maupun di luar negeri, serta melalui media elektronik atau tanpa media elektronik sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 Pasal 12 B ayat (1).

Selain melarang korupsi, Perusahaan juga mengambil langkah serupa dengan menetapkan kebijakan anti-permintaan suap. Dalam konteks ini, suap didefinisikan sebagai segala bentuk pemberian atau permintaan uang, komisi, pinjaman, hadiah, kenikmatan, fasilitas, atau apa pun yang memiliki nilai ekonomi, yang diberikan atau diminta dengan tujuan memperoleh perlakuan khusus atau keuntungan. Adanya sanksi yang diberlakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku menjadi bentuk dukungan konkret Perusahaan terhadap upaya pemberantasan suap.

Semua karyawan telah diinformasikan tentang kebijakan anti korupsi. Untuk karyawan yang baru bergabung, mereka akan diperkenalkan dengan kebijakan tersebut melalui program orientasi. Untuk memperkuat penerapan kebijakan anti korupsi, Perusahaan senantiasa melakukan sosialisasi terkait pencegahan korupsi bagi segenap Insan Perusahaan. Sosialisasi yang dilakukan antara lain melalui pamflet-pamflet yang tersedia di Kantor Pusat maupun Kantor Operasional.

All Company personnel, from the Board of Commissioners and the Board of Directors to all employees, carry out their duties and responsibilities by consistently uphold the values of fair competition, sportsmanship, and professionalism, as well as GCG principles. Deviations in the form of corruption are considered illegal acts that can cause financial losses to the state. In support of the government's commitment to eradicate corruption across various sectors, the Company stands firm. The anti-corruption policy adopted is based on Law No. 20 of 2001 on Amendments to Law No. 31 of 1999 on the Corruption Eradication Act.

As a concrete step in supporting corruption eradication, the Company has incorporated anti-corruption provisions into its Code of Conduct. This Code of Conduct includes strict policies regarding the acceptance and provision of gifts and unauthorized donations. Therefore, all officers and employees of the Company are strictly prohibited, both legally and ethically, from accepting or providing gratuities in the form of money, goods, discounts, commissions, interest-free loans, travel tickets, accommodations, leisure trips, free medical treatment, and other benefits, whether domestically or internationally, and whether through electronic means or otherwise, in accordance with the provisions of Law No. 20 of 2001, Article 12B(1).

In addition to prohibiting corruption, the Company has taken similar steps by establishing an anti-solicitation policy. In this context, bribery is defined as any form of offering or soliciting money, commissions, loans, gifts, benefits, facilities, or anything of economic value, given or requested with the intent to obtain special treatment or an advantage. The imposition of sanctions in accordance with prevailing regulations serves as the Company's concrete support for anti-bribery efforts.

All employees have been informed about the anti-corruption policy. New employees are introduced to the policy through an orientation program. To strengthen the implementation of the anti-corruption policy, the Company continuously conducts awareness campaigns regarding corruption prevention for all employees. These campaigns are carried out, among other things, through pamphlets available at the Head Office and Operational Offices.

Implementasi Rekomendasi OJK

Implementation of OJK Recommendations

Perusahaan telah menerapkan prinsip Tata Kelola Perusahaan sesuai dengan Peraturan OJK No. 21/SEOJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka dan Surat Edaran OJK No. 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka sebagai berikut:

The Company has implemented Corporate Governance principles in accordance with OJK Regulation No. 21/SEOJK.04/2015 concerning the Implementation of Corporate Governance Guidelines for Public Companies and OJK Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015 concerning Corporate Governance Guidelines for Public Companies, as follows:

No	Prinsip Principles	Rekomendasi Recommendation	Penjelasan Penerapan Description on the Implementation	Kepatuhan Compliance
I.	Aspek 1: Hubungan Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham dalam menjamin hak-hak Pemegang Saham. Aspect 1: Company's Relationship with Shareholders in Guaranteeing the Shareholders' Rights			
	Prinsip 1 Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan RUPS. Principle 1 Improving Value of GMS Implementation.	1. Perusahaan Terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham. Public Company has implemented open and closed voting-based decision making mechanism and procedure that promotes independency and interest of the Shareholders.		✓
		2. Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan Terbuka hadir dalam RUPS Tahunan. Every Board of Directors and Board of Commissioners Member of the Public Company attended the Annual GMS		✓
		3. Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam Situs Web Perusahaan Terbuka paling sedikit selama 1 (satu) tahun. GMS Minutes of Meeting Summary is available at the Public Company's Website minimum for 1 (one) year.		✓
	Prinsip 2 Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham atau Investor. Principle 2 Improving quality of communication with shareholders or investors.	4. Perusahaan Terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. Public Company has shareholders or investor communication policy with the Shareholders or Investors.		✓
		5. Perusahaan Terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan Terbuka dengan pemegang saham atau investor dalam Situs Web. Public Company has disclosed its Shareholders or Investor Communication Policy with Shareholders or Investors at the Website.		✓
II.	Aspek 2: Fungsi dan Peran Dewan Komisaris Aspect 2: Board of Commissioners Function and Role			
	Prinsip 3 Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris. Principle 3 Strengthening Board of Commissioners Membership And Composition.	6. Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka. The determination of the number of Board of Commissioners members takes into account the circumstances of the Public Company.		✓
		7. Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. The composition of the Board of Commissioners is determined by considering the diversity of expertise, knowledge, and experience required.		✓

No	Prinsip Principles	Rekomendasi Recommendation	Penjelasan Penerapan Description on the Implementation	Kepatuhan Compliance
	Prinsip 4 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris.	8. Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (Self-Assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. Board of Commissioners has self-assessment policy to evaluate Board of Commissioners performance.		✓
	Principle 4 Improving the Quality of the Board of Commissioners' Duties and Responsibilities Implementation.	9. Kebijakan penilaian sendiri (Self-Assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka. Self-Assessment policy to evaluate Board of Commissioners is disclosed in the Public Company's Annual Report.		✓
		10. Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. Board of Commissioners has resignation policy for Board of Commissioners members if involved in financial crime.		✓
		11. Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. Board of Commissioners or Committee with Nomination and Remuneration Function to prepare succession policy during the Board of Directors members nomination process.		✓
III.	Aspek 3 : Fungsi dan Peran Direksi Aspect 3: Board of Directors Function and Role			
	Prinsip 5 Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi.	12. Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka serta efektivitas dalam pengambilan keputusan. Determination of the Bank's Board of Directors Composition has considered condition of the Public Company as well as effectiveness of the Decision-Making process		✓
	Principle 5 Strengthening Board of Directors Membership and Composition.	13. Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan, keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. Determination of Board of Directors membership composition has considered diversity of required expertise, knowledge and experience		✓
		14. Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. Board of Directors who supervises Accounting or Finance has expertise in Accounting		✓
	Prinsip 6 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi.	15. Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (Self-Assessment) untuk menilai kinerja Direksi. Board of Directors has a self-assessment policy to evaluate the Board of Directors performance.		✓
	Principle 6 Improving Quality of Board of Directors Duties and Responsibilities Implementation.	16. Kebijakan penilaian sendiri (Self-Assessment) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan Terbuka. Board of Directors Performance Self-Assessment has been comprehensively presented in Public Company's Annual Report		✓
		17. Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. Board of Directors has Board of Directors members resignation policy if involved in financial crime.		✓

No	Prinsip Principles	Rekomendasi Recommendation	Penjelasan Penerapan Description on the Implementation	Kepatuhan Compliance
IV.	Aspek 4: Partisipasi Pemangku Kepentingan <i>Aspect 4: Stakeholders Participation</i>			
	Prinsip 7 Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan. Principle 7 Improving Corporate Governance Aspect Through Stakeholders' Participation.	18. Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya <i>insider trading</i> . Public Company has policy to prevent insider trading.		✓
		19. Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan anti korupsi dan <i>anti-fraud</i> . Public Company has anti-corruption and anti-fraud policies.		✓
		20. Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. Public Company has supplier or vendor selection and competency development policies.		✓
		21. Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur. Public Company has creditor rights fulfillment policy.		✓
		22. Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan sistem <i>whistleblowing</i> . Public Company has whistleblowing system policy.		✓
		23. Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan. Public Company has long-term incentive policy for the Board of Directors and employees.		✓
V.	Aspek 5 : Keterbukaan Informasi <i>Aspect 5: Information Disclosure</i>			
	Prinsip 8 Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi. Principle 8 Improving Information Disclosure Practice.	24. Perusahaan Terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain Situs Web sebagai media keterbukaan informasi. Public Company utilizes broader information technology application than Website as information disclosure media.		✓
		25. Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka melalui pemegang saham utama dan pengendali. Annual Report of the Public Company has disclosed end-benefit owner of end-benefit in the Public Company's shares ownership minimum 5% (five percent), besides disclosure of end-benefit owner in the Public Company's Shares Ownership via ultimate and controlling Shareholders.		✓





TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Informasi Program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan

Information on Social and Environmental Responsibility Program

Perusahaan senantiasa melaksanakan program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) sebagai bentuk kepedulian Pakuan terhadap masyarakat dan lingkungan. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti, Pakuan menyadari bahwa masyarakat sekitar dan lingkungan menjadi salah satu faktor pendukung Perusahaan untuk menjaga keberlangsungan usaha ke depan. Untuk itu, Perusahaan senantiasa melakukan berbagai kegiatan dan program TJSL yang dirancang untuk memberdayakan masyarakat dalam berbagai aspek, termasuk lingkungan hidup, ketenagakerjaan, sosial, serta tanggung jawab terhadap produk dan layanan. Perusahaan memiliki komitmen untuk menjadi entitas yang tidak hanya sukses secara finansial, tetapi juga berdampak positif dalam meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan bagi seluruh komunitas yang terlibat.

Informasi mengenai program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) Perusahaan di tahun 2025, secara komprehensif telah diungkapkan dalam buku Laporan Keberlanjutan Tahun Buku 2025 yang disajikan secara terpisah, namun menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Tahunan ini dan disajikan berdasarkan standar yang berlaku.

The Company consistently implements Social and Environmental Responsibility (SER) programs to manifest Pakuan's commitment to the community and the environment. As a company engaged in the property sector, Pakuan recognizes that the surrounding community and the environment are key factors in ensuring the Company's long-term business sustainability. Therefore, the Company consistently carries out various CSR activities and programs designed to empower the community in various aspects, including the environment, labor, social issues, and responsibility for products and services. The Company is committed not only to achieve financial success but also to have a positive impact on improving the quality of life and well-being of all communities involved.

Comprehensive information regarding the Company's Social and Environmental Responsibility (CSR) program for 2025 is disclosed in the 2025 Sustainability Report, which is presented separately but forms an integral part of this Annual Report and is prepared in accordance with prevailing standards.







LAPORAN KEUANGAN DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

FINANCIAL STATEMENTS
AND INDEPENDENT
AUDITOR'S REPORT

Surat Pernyataan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2025 PT Pakuan Tbk
Statement Letter of The Board Directors and The Board of Commissioners on The Responsibility for the 2025 Annual Report of PT Pakuan Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Pakuan Tbk tahun 2025 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.

We, the undersigned hereby, declare that all information contained within the 2025 Annual Report of PT Pakuan Tbk has been fully disclosed and we assume full responsibility for the accuracy of the content therein.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya

This statement is made truthfully and accurately

Depok, April 2026

Dewan Komisaris
The Board of Commissioners



Yoshihiro Kobi
Komisaris Utama
President Commissioner



Bonny Harry
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Direksi
The Board of Directors



Erick Wihardja
Direktur Utama
President Director



Aditya Wisnu Wardhana
Wakil Direktur Utama
Vice President Director

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK/
*AND SUBSIDIARIES***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025/
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025

DAN/*AND*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025**

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

	Halaman/ Pages	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 59	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

This report is originally issued in Indonesian language.

No. : 00087/2.1315/AU.1/03/1017-2/1/III/2026

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Pakuan Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan entitas anak ("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 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.

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.

Independent Auditors' Report

The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors
PT Pakuan Tbk

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Pakuan Tbk and 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 policy 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 Auditors' 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.

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.

Hal Audit Utama (Lanjutan)**1. Pengakuan Pendapatan atas Penjualan Aset Real Estat**

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 28 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mengakui penjualan sebesar Rp 343.766. Kami menempatkan perhatian pada area ini karena transaksi penjualan dianggap signifikan dalam hal ukuran dan risikonya serta melibatkan pertimbangan yang signifikan seperti penentuan waktu pengakuan pada saat terpenuhinya kewajiban kinerja.

Grup mengevaluasi kapan pengendalian atas aset real estat telah berpindah kepada pelanggan sebagai dasar pengakuan pendapatan, apakah pada titik tertentu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan aset real estat diakui pada saat Grup telah memindahkan risiko dan manfaat kepemilikan aset secara signifikan kepada pelanggan dan Grup tidak lagi memiliki keterlibatan yang signifikan atas aset tersebut.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

- Memperoleh pemahaman dan evaluasi atas proses pengakuan pendapatan.
- Memeriksa syarat dan ketentuan utama kontrak dengan pelanggan berdasarkan sampel untuk menilai kesesuaian pengakuan pendapatan.
- Memeriksa dokumen pendukung secara sampel untuk penjualan yang terjadi selama periode berjalan.
- Melakukan uji pisah batas untuk transaksi penjualan sebelum dan sesudah akhir periode dengan basis sampel untuk menentukan apakah pendapatan telah diakui pada periode yang tepat.

2. Penilaian dan Kepemilikan Aset Real Estat

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 9 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat aset real estat sebesar Rp 882.166 atau setara dengan 48,9% dari jumlah aset. Kami menempatkan perhatian pada area ini karena nilai tercatat atas aset real estat tersebut adalah material terhadap laporan keuangan konsolidasian pada akhir periode pelaporan dan operasi utama Grup berasal dari penjualan dan pengembangan aset real estat.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

- Meninjau asumsi manajemen yang digunakan dalam kapitalisasi biaya ke dalam aset real estat.
- Mengecek dokumen atas penambahan kapitalisasi biaya pada periode berjalan.
- Mengecek dokumen legal secara uji petik untuk memastikan keberadaan dan kepemilikan aset real estat Grup.
- Melakukan peninjauan fisik aset real estat Grup.

Key Audit Matters (Continued)**1. Revenue Recognition on Sale of Real Estate Assets**

As disclosed in Note 28 to the accompanying consolidated financial statements, for the year then ended December 31, 2025, the Group recognized sales amounting to Rp 343,766. We focused on this area because sale transactions are considered significant as to its size and risk and it involves significant judgment such as the determination of timing of recognition upon satisfaction of performance obligations.

The Group evaluates as to when the control over the real estate assets has been transferred to the customer as basis of the timing of revenue recognition, whether at a point in time or over time. Revenue from sale on real estate assets is recognized at a point in time when the Group has transferred the significant risks and rewards of ownership to the customers and the Group has no substantial continuing involvement over the assets.

How our audit addressed the Key Audit Matters:

- Obtained an understanding and evaluation of the revenue recognition process.
- Checked the main terms and conditions of contracts with customers on a sample basis to assess appropriateness of revenue recognition.
- Examined supporting documents on a sample basis for sales that occurred during the period.
- Performed cut-off test for sale transactions before and after the end of the period on a sample basis to determine whether revenue had been recognized in the appropriate period.

2. Valuation and Ownership of Real Estate Assets

As disclosed in Note 9 to the accompanying consolidated financial statements, as at December 31, 2025, the Group recorded real estate assets amounting to Rp 882,166 or equivalent to 48.9% of the total assets. We focused on this area because the carrying amount of real estate assets are material to the consolidated financial statements at end of the reporting period and the main operations of the Group are obtained from the sales and develop of real estate assets.

How our audit addressed the Key Audit Matters:

- Reviewed management assumptions used in capitalizing costs into real estate assets.
- Checked document of additional capitalization costs in the current period.
- Checked legal documents on a sample basis to ensure the existence and ownership of the Group's real estate assets.
- Performed physical observation of the Group's real estate assets.

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.

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, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian 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 mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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.

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 auditors' report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will 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 identified above 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.

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.

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.

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.

Auditors' 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 Standards 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.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism 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 auditors' 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.*

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

- 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.
- Memperoleh 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.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

- 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.
- 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.

Kantor Akuntan Publik/Registered Public Accountants
Suharli, Sugiharto & Rekan



Riki Afrianof, CPA

Registrasi Akuntan Publik/Public Accountant Registration No. AP. 1017

30 Maret 2026/March 30, 2026



00087

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025

DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY
FOR THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025

PT PAKUAN TBK DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini

We, the undersigned:

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| 1. Nama/Name | : | Erick Wihardja |
| Alamat Kantor/Office Address | : | Saumata Office, Lantai 2, Jalan Alam Utama, Kavling 12 - 16
Alam Sutera, Tangerang |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : | Graha Sunter Pratama, Blok Q No. 09, RT 017/RW 002
Sunter Agung, Tanjung Priok |
| Jabatan/Title | : | Direktur Utama/ President Director |
| 1. Nama/Name | : | Aditya Wisnu Wardhana |
| Alamat Kantor/Office Address | : | Saumata Office, Lantai 2, Jalan Alam Utama, Kavling 12 - 16
Alam Sutera, Tangerang |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : | Villa Delima G-11 RT 014/RW 003, Lebak Bulus, Cilandak |
| Jabatan/Title | : | Direktur / Director |

Menyatakan bahwa:

Declare that:

- | | |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2025, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Pakuan Tbk and Subsidiaries as of December 31, 2025, and for the year then ended; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements of PT Pakuan Tbk and Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information contained in the consolidated financial statements of PT Pakuan Tbk and Subsidiaries have been completely and properly disclosed; |
| b. Laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. The consolidated financial statements of PT Pakuan Tbk and Subsidiaries do not contain misleading material information or fact, and do not omit material information and facts. |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian dalam PT Pakuan Tbk dan Entitas Anak. | 4. We are responsible for the internal control system of PT Pakuan Tbk and Subsidiaries. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 30 Maret/March 30, 2026



BDAMX336077516

Erick Wihardja
Direktur Utama/ President Director

Aditya Wisnu Wardhana
Direktur/ Director

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan setara kas	2d,2g,4,38,39	140.260	137.438	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	2d,5,38,39	170.873	5.682	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2d,6,38,39	31.688	2.954	Other receivables - third parties
Uang muka dan biaya dibayar di muka	7	141.741	158.922	Advances and prepaid expenses
Uang muka kontraktor	8	6.722	14.435	Advances to contractor
Aset real estat	2j,9	490.933	383.439	Real estate assets
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	2d,2g, 10,38,39	35.637	37.740	Restricted cash and cash equivalents
Pajak dibayar di muka	2s,22a	51.369	46.821	Prepaid taxes
Jumlah Aset Lancar		1.069.223	787.431	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-current Assets
Aset real estat	2j,9	391.233	453.093	Real estate assets
Properti investasi - neto	2l,11	5.694	5.907	Investment properties - net
Aset tetap - neto	2k,12	11.703	5.877	Fixed assets - net
Aset takberwujud - neto	2m,13	118	562	Intangible assets - net
Investasi pada entitas asosiasi	2i,14	125.217	127.237	Investment in associate
Aset tidak lancar lainnya	2d,15,37,38,39	200.000	200.000	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		733.965	792.676	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		1.803.188	1.580.107	TOTAL ASSETS

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang bank jangka pendek	2d,16,38,39	39.911	19.917	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	2d,17,38,39	22.142	14.277	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2d,18,38,39	292.596	457.397	Other payables - third parties
Biaya masih harus dibayar	2d,19,38,39	22.129	26.785	Accrued expenses
Uang titipan konsumen	2d,20,38,39	36.291	73.059	Customer deposits
Uang muka konsumen	21	203.804	242.730	Customer advances
Utang pajak	2s,22b	5.769	2.572	Tax payables
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank	2d,16,38,39	16.875	20.699	Bank loan
Utang lembaga keuangan	2d,38,39	201	37	Financial institution loans
Liabilitas sewa	2d,20,23,38,39	3.084	2.353	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		642.802	859.826	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-current Liabilities
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturities:
Utang bank	2d,16,38,39	546.400	393.278	Bank loan
Utang lembaga keuangan	2d,38,39	4	48	Financial institution loans
Liabilitas sewa	2d,20,23,38,39	3.323	-	Lease liabilities
Liabilitas imbalan pascakerja	2p,24	7.213	4.656	Post-employment benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		556.940	397.982	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		1.199.742	1.257.808	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to the owners of the parent entity
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Share capital - par value Rp 100 per share
Modal dasar - 3.600.000.000 saham				Authorized - 3,600,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.210.000.000 saham	25	121.000	121.000	Issued and fully paid - 1,210,000,000 shares
Tambahan modal disetor	26	5.875	5.875	Additional paid-in capital
Saldo laba		275.718	191.978	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk		402.593	318.853	Equity attributable to Owners of the parent entity
Keperluan nonpengendali	27	200.853	3.446	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS		603.446	322.299	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		1.803.188	1.580.107	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan
Bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian
secara keseluruhan.

Notes to the Consolidated Financial Statements which are
an integral part of the Consolidated Financial Statements
taken as a whole.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
Penjualan	2r,28	343.766	317.941	Sales
Beban pokok penjualan	2r,29	(156.954)	(111.668)	Cost of sales
LABA BRUTO		186.812	206.273	GROSS PROFIT
Beban penjualan	2r,30	(27.429)	(17.765)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2r,31	(96.075)	(99.906)	General and administrative expenses
Beban pajak final	2s,22c	(5.399)	(14.225)	Final tax expenses
LABA USAHA		57.909	74.377	PROFIT FROM OPERATION
Pendapatan jasa manajemen	2r,32	10.200	15.300	Management income
Pendapatan sewa	2r	4.317	3.208	Rent income
Pendapatan bunga	2r	3.661	3.558	Interest income
Bagian rugi entitas asosiasi	2i,14	(2.020)	(5.363)	Share in net loss for associate
Beban keuangan	2r,33	(2.374)	(1.878)	Finance costs
Lain-lain - neto	2r	(736)	(5.715)	Others - net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		70.957	83.487	PROFIT BEFORE INCOME TAX
Beban pajak penghasilan	2s,22d	-	-	Income tax expenses
LABA TAHUN BERJALAN		70.957	83.487	INCOME FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja	2p,24	641	2.169	Remeasurement of post-employment benefits liabilities
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		71.598	85.656	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		83.099	84.945	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		(12.142)	(1.458)	Non-controlling interest
JUMLAH		70.957	83.487	TOTAL
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		83.740	87.114	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		(12.142)	(1.458)	Non-controlling interest
JUMLAH		71.598	85.656	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	2t,34	68,68	70,20	BASIC EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

These Consolidated Financial Statements are Originally
Issued in Indonesian Language.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/
Equity Attributable to the Owners of the Parent Entity

	Modal Saham/ Share Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo Laba/ Retained Earnings	Jumlah/Total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
Saldo per 1 Januari 2024	121.000	5.875	114.864	241.739	3	241.742	Balance as of January 1, 2024
Kepentingan nonpengendali atas pendirian entitas anak (Catatan 27)	-	-	-	-	4.901	4.901	Non-controlling interest from establishment of subsidiary (Note 27)
Dividen (Catatan 25)	-	-	(10.000)	(10.000)	-	(10.000)	Dividend (Note 25)
Laba tahun berjalan	-	-	84.945	84.945	(1.458)	83.487	Income for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	2.169	2.169	-	2.169	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 Desember 2024	121.000	5.875	191.978	318.853	3.446	322.299	Balance as of December 31, 2024
Bagian kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal entitas anak (Catatan 27)	-	-	-	-	209.549	209.549	Non-controlling interest portion of the subsidiary's capital increase (Note 27)
Laba tahun berjalan	-	-	83.099	83.099	(12.142)	70.957	Income for the year
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	641	641	-	641	Other comprehensive income for the year
Saldo per 31 December 2025	121.000	5.875	275.718	402.593	200.853	603.446	Balance as of December 31, 2025

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	121.314	270.062	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok	(166.712)	(182.218)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan	(65.493)	(71.430)	Cash paid to employees
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak final	(6.749)	(58.870)	Payment for income tax and final tax
Pembayaran beban keuangan	(46.506)	(34.090)	Finance costs paid
Penghasilan bunga	3.661	3.558	Interest income received
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(160.485)	(72.988)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan piutang lain-lain	-	29.775	Cash receipts from other receivables
Penerimaan dari aset tidak lancar lainnya	-	12.500	Cash receipts from other non-current assets
Perolehan aset tetap	(4.011)	(1.685)	Acquisition of fixed assets
Perolehan aset takberwujud	-	(177)	Acquisition of intangible assets
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(4.011)	40.413	Net Cash Provided by (Used in) in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka pendek	20.000	-	Cash receipts from short-term bank loan
Penerimaan utang bank jangka panjang	604.923	43.000	Cash receipts from long-term bank loan
Pembayaran utang bank jangka pendek	(6)	(3)	Payment of short-term bank loan
Pembayaran utang bank jangka panjang	(455.625)	-	Payment of long-term bank loan
Pembayaran liabilitas sewa	(1.826)	(2.172)	Payment of lease liabilities
Pembayaran utang lembaga keuangan	(148)	(56)	Payment of financial institution
Pembayaran utang lain-lain - pihak ketiga	-	(134.776)	Payment of other payables - third parties
Pembayaran dividen	-	(9.866)	Dividend payment
Pembayaran utang lain-lain - pihak berelasi	-	(8.500)	Payment of other payables - related parties
Bagian nonpengendali atas pendirian entitas anak	-	4.901	Non-controlling interest portion of establishment of subsidiary
Penerimaan utang lain-lain - pihak ketiga	-	209.549	Cash receipts from other payables - third parties
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	167.318	102.077	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	2.822	69.502	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	137.438	67.936	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	140.260	137.438	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Pakuan Tbk (“Perusahaan”) didirikan di Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 21 tanggal 8 Maret 1971 dari Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. Y.A.5/304/5 tanggal 9 Desember 1972 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 Tambahan No. 401 dan No. 28 tanggal 6 April 1973 Tambahan No. 250.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., No. 103 tanggal 18 Agustus 2020, Notaris di Jakarta, mengenai rencana Entitas Induk untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham. Akta Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-036920 tanggal 25 Agustus 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar, maksud, tujuan serta kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

Perusahaan berkedudukan di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007, Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, 16517. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1973.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan sedang melakukan konstruksi pembangunan proyek perumahan dan area komersial dengan nama “Shila at Sawangan” seluas 76 hektare di daerah Sawangan, Depok, di mana proyek tersebut dikelola bersama beberapa investor dengan membentuk suatu Kerja Sama Operasi (KSO) (Catatan 9 dan 37).

Entitas induk utama dan langsung Perusahaan adalah PT Visi Vasanta Invest Pratama dan PT Sirius Surya Sentosa, yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia.

b. Penawaran Umum Efek

Pada tanggal 26 Juni 2020, Perusahaan, di luar saham yang telah ditempatkan sebanyak 935.000.000, telah memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-179/D.04/2020 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 275.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 125 per saham.

Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya sebanyak 1.210.000.000 saham pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 6 Juli 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh saham Perusahaan telah dicatatkan pada BEI.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment and General Information

PT Pakuan Tbk (“the Company”) was established in the Republic of Indonesia based on the Deed No. 21 dated March 8, 1971 from Ridwan Suselo, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. Y.A.5/304/5 dated December 9, 1972 and has been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 26 dated March 30, 1982, Supplement No. 401 and No. 28 dated April 6, 1973 Supplement No. 250.

The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently through Notarial Deed of Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., No. 103 dated August 18, 2020, Notary in Jakarta, regarding the Company’s plan to conduct an Initial Public Offering. The Deed of Amendment has been accepted by the Minister of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-036920 dated August 25, 2020.

In accordance with the Article 3 of the Articles of Association, the purposes, objectives and activities of the Company are in the areas of providing accommodation, real estate, sports activities and other recreational, and construction.

The Company is domiciled at Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002/RW 007, Sawangan Village, Sawangan District, Depok City, West Java, 16517. The Company started its commercial operations since 1973.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company is constructing a housing project and commercial area under the name “Shila at Sawangan” covering an area of 76 hectares in the Sawangan area, Depok, where the project is partly operated by the Company and partially operated by establishing a Joint Operation (“KSO”) (Notes 9 and 37).

The Company’s ultimate and immediate parent Company is PT Visi Vasanta Invest Pratama and PT Sirius Surya Sentosa, which is established and domiciled in Indonesia.

b. Public Offering of Securities

On June 26, 2020, the Company, in addition to its issued shares of 935,000,000, has obtained an Effective Notification Letter on the Registration Statement of Share Issuance from the Financial Services Authority (OJK) No. S-179/D.04/2020 to carry out a public offering of 275,000,000 shares with par value of Rp 100 per share, and an offering price of Rp 125 per share.

The Company has listed all of its shares totaling 1,210,000,000 shares in the Indonesia Stock Exchange (IDX) on July 6, 2020.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the Company’s shares are listed in the IDX.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Susunan Pengurus Perusahaan

Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan

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

	2025
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Yoshihiro Kobi
Komisaris Independen	Bonny Harry
Wakil Komisaris Utama	-
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	Erick Wihardja
Wakil Direktur Utama	Aditya Wisnu Wardhana
Direktur	-

Komite Audit

Susunan komite audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025
Ketua	Bonny Harry
Anggota	Margini Setyaningsih
Anggota	Irma Sundari Sulaeman
Anggota	Eko Julianto

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 001/SK-DIR/LGL-PAKUAN/VII/2025 tanggal 25 Juli 2025, Perusahaan mengakhiri penunjukan Petronella Maytea Lantio Simamora, dan selanjutnya menunjuk serta menetapkan Asa Nisi Siahaan sebagai Sekretaris Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan dan entitas anak (secara kolektif disebut "Grup") memiliki masing-masing 81 dan 89 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

Kompensasi Manajemen Kunci

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, secara keseluruhan masing-masing berjumlah sebesar Rp 6.360 dan Rp 8.232.

d. Struktur Grup

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun entitas anak di mana Perusahaan mempunyai kemampuan untuk mengendalikan entitas anak tersebut, yang terdiri dari:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Tahun Operasi Komersial/ Year of Commercial Operation	Bidang Utama Usaha/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan Efektif/ Effective Percentage of Ownership	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Asset Before Elimination	
					31 Desember/December 31 2025	2024
PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)	Jakarta	2018	Real Estat/ Real Estate	99,99%	527.772	376.248

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Composition of the Company's Management

Boards of Commissioners, Directors, Audit Committee, and Employees

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

	2025	2024	
<u>Board of Commissioners</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Yoshihiro Kobi	Yoshihiro Kobi	Yoshihiro Kobi	President Commissioner
Bonny Harry	Bonny Harry	Bonny Harry	Independent Commissioner
Johan Yudhya Santosa	-	Johan Yudhya Santosa	Vice Commissioner
<u>Board of Directors</u>			<u>Board of Directors</u>
Erick Wihardja	Erick Wihardja	Erick Wihardja	President Director
Aditya Wisnu Wardhana	Aditya Wisnu Wardhana	Aditya Wisnu Wardhana	Vice Director
Hum Jiun Tyan	-	Hum Jiun Tyan	Director

Audit Committee

The composition of the Company's audit committee as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Bonny Harry	Bonny Harry	Bonny Harry	Chairman
Margini Setyaningsih	Margini Setyaningsih	Margini Setyaningsih	Member
Irma Sundari Sulaeman	Irma Sundari Sulaeman	Irma Sundari Sulaeman	Member
-	-	-	Member

Based on Directors' Decree No. 001/SK-DIR/LGL-PAKUAN/VII/2025 dated July 25, 2025, the Company terminated the appointment of Petronella Maytea Lantio Simamora, and subsequently appointed and designated Asa Nisi Siahaan as the Corporate Secretary.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group") have 81 and 89 permanent employees (unaudited), respectively.

Key Management Compensation

The salaries and allowances provided to the Board of Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 6,360 and Rp 8,232, respectively.

d. The Group Structure

The consolidated financial statements include the account of subsidiaries of which the Company has the ability to control those subsidiaries, which consists of:

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

d. The Group Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Tahun Operasi Komersial/ Year of Commercial Operation	Bidang Utama Usaha/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan Efektif/ Effective Percentage of Ownership	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
					31 Desember/December 31 2025	2024
Entitas Anak/Subsidiaries						
PT Vasamty Land Sawangan (VLS)	Jakarta	2024	Real Estat/ Real Estate	51,00%	438.404	434.985
PT Huba Laundi Samudera (HLS)	Jakarta	2024	Real Estat/ Real Estate	99,99%	10.000	10.000
Entitas Asosiasi/Associate						
Kepemilikan tidak langsung melalui JII/ <i>Indirect ownership through JII</i>						
PT Lotte Land Sawangan (LLS)	Depok, Jawa Barat	2022	Real Estat/ Real Estate	30,00%	532.064	483.313

PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Berdasarkan Akta No. 61 tanggal 30 Desember 2021 dari Erni Nurmarina, S.H., Notaris di Depok, Perusahaan membeli saham JII dari Jack Budiman dan Suhendar, dengan kepemilikan saham JII oleh Perusahaan menjadi sebanyak 129.999 lembar saham atau sebesar 99,99% dari saham yang dikeluarkan oleh JII. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0056127 tanggal 25 Januari 2022.

Based on the Deed No. 61 dated December 30, 2021 from Erni Nurmarina, S.H., Notary in Depok, the Company purchased JII shares from Jack Budiman and Suhendar, with the Company's share ownership of JII being 129,999 shares or 99.99% of the shares issued by JII. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0056127 dated January 25, 2022.

JII adalah entitas yang bergerak dalam bidang real estat, konstruksi, jasa, perdagangan, pengangkutan, dan peternakan. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, JII sedang melakukan konstruksi bangunan komersial/ruko di atas tanah seluas 10,6 hektare di daerah Sawangan, Depok, Jawa Barat.

JII is an entity engaged in real estate, construction, services, trading, transportation, and animal husbandry. As of December 31, 2025 and 2024, JII is carrying out the construction of commercial buildings/shops on a land area of 10.6 hectares at the Sawangan area, Depok, West Java.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kepemilikan saham Perusahaan di JII telah dijaminkan terkait utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 16).

As of December 31, 2025 and 2024, the Company's share ownership in JII was collateralized in relation to bank loan obtained by the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 16).

PT Vasamty Land Sawangan (VLS)

PT Vasamty Land Sawangan (VLS)

Berdasarkan Akta Pendirian VLS No. 10 tanggal 3 April 2024 dari Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., Notaris di Depok. Perusahaan memiliki saham VLS sebanyak 5.100 saham atau sebesar 51% dari jumlah saham yang dikeluarkan oleh VLS. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0026791.AH.01.01.TAHUN 2024 tanggal 12 April 2024.

Based on the Deed of Establishment of VLS No. 10 dated April 3, 2024, from Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., Notary in Depok. The Company have 5,100 share or 51% ownership in VLS from total share issued. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0026791.AH.01.01.TAHUN 2024 dated April 12, 2024.

Berdasarkan Akta Notaris No. 38 dari Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., tanggal 26 Maret 2025, sehubungan dengan peningkatan modal dasar VLS yang telah diambil bagian oleh Perusahaan sebanyak 441.303 saham, sehingga kepemilikan saham Perusahaan di VLS menjadi sebesar 446.403 saham atau sebesar 51% dan kepemilikan saham Samty Asia Investment di VLS menjadi sebesar 428.897 saham atau sebesar 49%. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0022505.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 27 Maret 2025.

Based on the Notarial Deed No. 38 from Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., dated March 26, 2025, in connection with the increase in VLS's authorized capital, the Company has acquired 441,303 shares, the Company's ownership in VLS has become 446,403 shares or 51% and the Samty Asia Investment ownership in VLS has become 428,897 shares or 49%. The Deed has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0022505.AH.01.02.TAHUN 2025 dated March 27, 2025.

Bidang usaha utama VLS yaitu pembelian, penjualan, persewaan, dan pengoperasian real estat.

The main business of VLS is purchasing, selling, renting, and operating real estate.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

d. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Huba Laundi Samudera (HLS)

Berdasarkan Akta Pendirian HLS No. 39 tanggal 16 Desember 2024 dari Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., Perusahaan memiliki saham HLS sebanyak 9.999 saham atau sebesar 99,99% dari jumlah saham yang dikeluarkan oleh HLS. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0101812.AH.01.01.TAHUN 2024 tanggal 19 Desember 2024.

Bidang usaha utama HLS yaitu pembelian, penjualan, persewaan, dan pengoperasian real estat.

e. Otorisasi Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan pada tanggal 30 Maret 2026.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun berdasarkan SAK Indonesia, yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("Bapepam-LK", yang fungsinya dialihkan kepada OJK sejak tanggal 1 Januari 2013).

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

d. The Group Structure (Continued)

PT Huba Laundi Samudera (HLS)

Based on the Deed of Establishment of HLS No. 39 dated December 16, 2024, from Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., the Company have 9,999 shares or 99,99% ownership in HLS from total share issued. The Deed has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0101812.AH.01.01.TAHUN 2024 dated December 19, 2024.

The main business of HLS is purchasing, selling, renting, and operating real estate.

e. Authorization of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been authorized for issuance by the Board of Directors of the Company, as the party who are responsible for the preparation and completion of the financial statements on March 30, 2026.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian SAK, which comprise the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standard ("ISAK") issued by the Financial Accounting Institute of Indonesia Chartered Accountants and Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of BAPEPAM's Decision No. KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012 on the Regulations and the Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosures issued by Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency ("Bapepam-LK", which function has been transferred to OJK starting on January 1, 2013).

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

The consolidated statement of cash flows has been prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

Reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is also the Group's functional currency.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian SAK requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasi

b. Principles of Consolidation

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan.

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities in which the Company has the ability to directly or indirectly exercise control.

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.

Transaksi antar perusahaan, saldo, dan keuntungan antar entitas grup yang belum direalisasi dieliminasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi. Kebijakan akuntansi entitas anak diubah jika diperlukan untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan akuntansi yang diadopsi Grup.

Inter-company transactions, balances, and unrealized gains on transactions between Group entities are eliminated. Unrealized losses are also eliminated. Accounting policies of subsidiary have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika, dan hanya jika, Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- a. Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- b. Eksposur atau imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil investor.

- a. Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- b. Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- c. The ability to use its power over the investee to affect its returns.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

When the Group has less than a majority of the voting right, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- i. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain;
- ii. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; atau
- iii. Hak suara dari hak suara potensial Grup.

- i. The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
- ii. Rights arising from other contractual arrangements; or
- iii. The Group's voting rights and potential voting rights.

Grup menilai apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan, dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income, and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk grup dan pada kepentingan nonpengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (OCI) are attributed to the equity holders of the parent of the group and to the non-controlling interest ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisisi atas nilai tercatat aset neto entitas anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan KNP juga dicatat pada ekuitas.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasi (Lanjutan)

b. Principles of Consolidation (Continued)

Jika Grup kehilangan pengendalian atas anak perusahaan, maka Grup:

If the Group loses control over a subsidiary, it:

- i. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- ii. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- iii. Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- iv. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- v. Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- vi. Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- vii. Mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

- i. Derecognized the assets (including *goodwill*) and liabilities of the subsidiary;
- ii. Derecognized the carrying amount of any NCI;
- iii. Derecognized the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
- iv. Recognized the fair value of the consideration received;
- v. Recognized the fair value of any investment retained;
- vi. Recognized any surplus or deficit in profit or loss; and
- vii. Reclassifies the parent's share of components previously recognized in OCI to profit or loss or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.

KNP mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary not attributable directly or indirectly to the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owners of the parent entity.

c. Perubahan pada SAK

c. Changes on SAK

Standar baru, serta amendemen dan penyesuaian terhadap SAK yang mulai berlaku untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, telah dievaluasi. Manajemen menyimpulkan bahwa tidak terdapat dampak material dari perubahan tersebut terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan.

New standards, as well as amendments and improvements towards SAK that effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2025, have been assessed. Management determines that there are no material impact arise from such changes on the reporting of performance or financial position of the Company.

Di samping itu, pada tanggal penerbitan laporan keuangan ini, terdapat pula beberapa SAK yang baru serta amendemen ataupun penyesuaian terhadap SAK lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

Moreover, as of the authorization date of the issuance of these financial statements, there are also several new SAK, and amendments or improvements on other SAK which have been issued but not yet effective. Those standards, interpretations, amendments or improvements shall be effective for the annual reporting period beginning on or after:

1 Januari 2026

January 1, 2026

- Amendemen PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107 tentang "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang "Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK No. 338 (Revisi 2025) tentang "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

- Amendments to PSAK No. 109 on "Financial Instruments" and PSAK No. 107 on "Financial Instruments: Disclosure" on "Classification and Measurement of Financial Instruments"; and
- PSAK No. 338 (Revised 2025) on "Business Combinations of Entities Under Common Control".

1 Januari 2027

January 1, 2027

- PSAK No. 118 tentang "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan";
- PSAK No. 119 tentang "Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan"; dan
- Amendemen PSAK No. 119 tentang "Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan".

- PSAK No. 118 on "Presentation and Disclosure in Financial Statements";
- PSAK No. 119 on "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosure"; and
- Amendment to PSAK No. 119 on "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosure".

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

c. Perubahan pada SAK (Lanjutan)

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap SAK di atas diperkenankan.

Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan konsolidasian Grup secara keseluruhan.

d. Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup merupakan salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan, pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), atau (iii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Grup dan persyaratan kontraktual arus kas - apakah penentuan arus kasnya semata dari pembayaran pokok dan bunga. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup hanya memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya 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".

Aset keuangan awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi 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.

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga, piutang lain-lain - pihak ketiga, kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya, dan aset tidak lancar lainnya dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

c. Changes on SAK (Continued)

Early adoption of the above new standards, interpretations, and amendments or improvements to SAK are permitted.

Management is still evaluating the adoption of those standards, interpretations, amendments or improvements and unable to determine the impact that might arise toward the consolidated financial reporting of the Group as a whole.

d. Financial Instruments

Financial assets and liabilities are recognized in the consolidated statement of financial position when, and only when, the Group becomes one party to the contractual provisions of such instruments.

Financial Assets

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at (i) amortized cost, (ii) fair value through profit or loss ("FVTPL"), or (iii) fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

The classification depends on the Group's business model and the contractual terms of the cash flows whether the determination of cash flows are solely payment of principal and interest. As of December 31, 2025 and 2024, the Group only had financial assets which are classified as financial assets measured at amortized cost.

Financial Assets Measured at Amortized Cost

This classification applied to debt instruments which are held under a hold to collect business model and which has cash flows that meet "the solely payments of principal and interest" criteria.

Financial assets are initially recognized at fair value plus related transaction costs. They are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Any gain or loss on the derecognition or modification of a financial asset held at amortized cost is recognized in profit or loss.

The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and cannot change the classification made at initial recognition.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's financial assets measured at amortized cost comprise cash and cash equivalents, trade receivables - third parties, other receivables - third parties, restricted cash and cash equivalents, and other non-current assets in the consolidated statement of financial position.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

d. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Instruments (Continued)

Liabilitas Keuangan

Financial Liabilities

Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan tersebut. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dapat diukur 1) pada biaya perolehan diamortisasi, atau 2) nilai wajar melalui laba rugi. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, utang bank jangka pendek, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, biaya masih harus dibayar, uang titipan konsumen, utang bank, utang lembaga keuangan, dan liabilitas sewa diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

At initial recognition, financial liabilities are measured at their fair value minus transaction costs those are directly attributable to the acquisition or the issuance of financial liabilities. After initial recognition, financial liabilities might be measured 1) at amortized cost or 2) fair value through profit or loss. As of December 31, 2025 and 2024, short-term bank loan, trade payables - third parties, other payables - third parties, accrued expenses, customer deposits, bank loan, financial institution loans, and lease liabilities are measured at amortized cost using effective interest method.

Liabilitas keuangan (atau bagian dari liabilitas keuangan) dihentikan pengakuannya jika, dan hanya jika, liabilitas tersebut berakhir yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan (atau bagian dari liabilitas keuangan) yang berakhir atau dialihkan ke pihak lain dan imbalan yang dibayarkan diakui dalam laba rugi.

Financial liabilities (or a part of financial liabilities) are derecognized when, and only when, such liabilities are extinguished when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired. The differences between the carrying amount of financial liabilities (or a part of financial liabilities) those extinguished or transferred to other party and the consideration paid are recognized in profit or loss.

Saling Hapus antar Aset dan Liabilitas Keuangan

Offsetting Financial Assets and Liabilities

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, 1) Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui, dan 2) berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position when, and only when, 1) the Group currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts, and 2) intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

e. Penurunan Nilai Aset Keuangan

e. Impairment of Financial Assets

Karena piutang usaha dan aset kontrak Grup tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan penyisihan kerugian kredit ekspektasian ("KKE"). Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui cadangan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Because the Group's trade receivables and contract assets do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating allowance for expected credit loss ("ECL"). Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

Grup mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi *default* ketika telah menunggak lebih dari 90 hari. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Grup juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan *default* ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit. Piutang usaha dihapusbukukan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan cadangan.

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. Trade receivables is written off when there is low possibility of recovering the contractual cash flow, after all collection efforts have been done and have been fully provided for allowance.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

f. Transactions with Related Parties

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

Related parties are person or entity that is related to the Group:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. Personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas berelasi dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a);
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf a) i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

- a. *A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:*
 - i. *Has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *Has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*
- b. *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - i. *The related entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);*
 - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
 - iii. *Both entities are joint ventures of the same third party;*
 - iv. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
 - v. *The entity is a post-employment defined benefit plan for the benefit of employees of either the Company or an entity related to the Company;*
 - vi. *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a);*
 - vii. *A person identified in a) i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity); and*
 - viii. *The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.*

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

The transactions are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those of the transactions between unrelated parties.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan.

All material transactions and balances with related parties are disclosed.

g. Kas dan Setara Kas

g. Cash and Cash Equivalents

Kas terdiri dari kas dan bank, dan deposito berjangka. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

Cash consists of cash on hand and in banks, and time deposits. Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three (3) months or less from the date of placement, and which are not used as collateral and are not restricted.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

g. Kas dan Setara Kas (Lanjutan)

g. Cash and Cash Equivalents (Continued)

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya yang akan digunakan untuk membayar kewajiban yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun disajikan sebagai "setara kas yang dibatasi penggunaannya" sebagai bagian dari aset lancar pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Restricted cash and cash equivalents which will be used to pay currently maturing obligations are presented as "restricted cash equivalents" under the current assets section of the consolidated statement of financial position.

h. Bagian Partisipasi dalam Operasi Bersama

h. Interests in Joint Operations

Operasi bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. 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 seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

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. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangements which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

Ketika entitas dalam Grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, maka Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingan dalam operasi bersama:

When an entity within the Group undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama.

- *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.*

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, Grup mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operator bersama.

When an entity within the Group transacts with a joint operation in which the entity is a joint operator, the Group is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation and, thus, gains or losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup tidak mengakui bagian keuntungan atau kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

When an entity within the Group transacts with a joint operation in which the entity is a joint operator, the Group does not recognize its share of the gains and losses until Group resells those assets to a third party.

i. Investasi pada Entitas Asosiasi

i. Investment in Associate

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas.

The results and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

i. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

i. Investment in Associate (Continued)

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi. Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi atau adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuannya atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted there after to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate, the Group discontinue recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate entity.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investment meets the definition of an associate.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada entitas asosiasi.

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi milik Grup, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

When an entity within the Group transacts with an associate, profits and losses resulting from the transactions with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.

j. Aset Real Estat

j. Real Estate Assets

Aset real estat yang meliputi tanah dan bangunan yang siap dijual, bangunan yang sedang dikonstruksi, tanah yang sedang dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Real estate assets consist of land and buildings available for sale, buildings under construction, land under development, and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman (beban bunga) yang berkenaan dengan perolehan tanah, dan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah dimulai.

The cost of land for development consists of the pre-acquisition cost, purchase cost of land, borrowing costs (capitalized interest) and other costs related to the acquisition of land and is transferred to land under development when the development of land has started.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya langsung maupun tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat, termasuk biaya pinjaman (beban bunga). Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

The cost of land under development consists of the cost of land for development, direct and indirect costs of development of real estate assets and borrowing costs (interest expense). Land under development will be transferred to land and buildings available for sale when the land is ready for sale, based on the area of saleable lots method.

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

The cost of land development, which includes land that is used as road and infrastructure or other not for sale area, is allocated to the project based on the area of saleable costs.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya konstruksi dan akan dipindahkan ke aset bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus. Akun ini akan dipindahkan menjadi tanah dan bangunan siap dijual pada saat selesai dikonstruksi.

The cost of buildings under construction consists of cost of construction and is transferred to buildings available for sale when the construction of buildings is completed using the specific identification method. This account will be reclassified as land and buildings available for sale upon completion of construction.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
 (Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

j. Aset Real Estat (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman (beban bunga) berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk perolehan dan pengembangan aset real estat akan dihentikan pada saat aset tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau apabila kegiatan konstruksi bangunan tertunda cukup lama.

j. Real Estate Assets (Continued)

Capitalization of borrowing costs (interest expenses) from debts obtained to acquire of real estate assets are stopped when the assets are substantially ready for their intended use or when the building construction progress is delayed for a long time.

k. Aset Tetap

Aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui sebagai jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

k. Fixed Assets

Fixed assets, except land, are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment loss. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when the cost is incurred, if the recognition criteria are met. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairment and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss as incurred.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan saldo menurun ganda untuk mesin dan peralatan, kendaraan, perlengkapan golf, perlengkapan kantor, dan infrastruktur berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomik aset tetap dengan tarif sebagai berikut:

Depreciation is computed using double declining for machineries and equipment, vehicles, golf supplies, office supplies, and infrastructure over the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/Years	
Mesin dan peralatan	8	Machineries and equipment
Kendaraan	4	Vehicles
Perlengkapan golf	4	Golf supplies
Perlengkapan kantor	4	Office supplies
Infrastruktur	4	Infrastructure

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

The carrying value of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the assets is derecognized.

Masa manfaat ekonomik, nilai residu, dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values, and depreciation method are reviewed at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimates accounted for on a prospective basis.

l. Properti Investasi

Properti investasi, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

l. Investment Properties

Investment properties, except land, are measured at cost including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss. Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment properties at the time that cost is incurred, if the recognition criteria are met, and excludes the costs of day-to-day servicing of an investment properties.

Penyusutan untuk bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomik selama 20 tahun.

Depreciation for buildings is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of 20 years.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

I. Properti Investasi (Lanjutan)

I. Investment Properties (Continued)

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomik di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Investment properties are derecognized either when they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment properties are recognized in profit or loss in the year of retirement or disposal.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation or commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation and amortization method are reviewed and adjusted, if appropriate, at each financial year end.

m. Aset Takberwujud

m. Intangible Assets

Aset takberwujud yang diperoleh secara terpisah pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortization and accumulated impairment losses, if any.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai terbatas. Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomik dan menguji penurunan nilai apabila terdapat indikasi aset takberwujud mengalami penurunan nilai.

The useful lives of intangible assets are assessed as finite. Intangible assets with finite lives are amortized over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.

Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset takberwujud dengan umur manfaat yang terbatas ditinjau setidaknya pada setiap akhir periode pelaporan. Perubahan pada perkiraan umur manfaat atau perkiraan pola konsumsi manfaat ekonomik terjadi pada aset tersebut dicatat dengan mengubah periode amortisasi atau metode, yang sesuai, dan diperlakukan sebagai perubahan estimasi akuntansi. Beban amortisasi aset takberwujud dengan masa manfaat terbatas diakui dalam laporan laba rugi dalam kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset takberwujud.

The amortization period and the amortization method for an intangible asset with a finite useful life is reviewed at least at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset is accounted for by changing the amortization period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortization expense on intangible assets with finite lives is recognized in profit or loss in the expense category consistent with the function of the intangible assets.

Aset takberwujud yang dimiliki Grup adalah peranti lunak komputer yang diamortisasi secara garis lurus selama masa manfaatnya yaitu 4 tahun.

The intangible asset owned by the Group is software computer which is amortized on a straight-line basis over its useful life of 4 years.

Suatu aset takberwujud dihentikan pengakuannya saat pelepasan, atau ketika tidak terdapat ekspektasi manfaat ekonomik masa depan dari penggunaan atau pelepasan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset takberwujud ditentukan sebagai selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi ketika aset tersebut dihentikan pengakuannya.

An intangible asset is derecognized on disposal, or when no future economic benefits are expected from use or disposal. Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognized in profit or loss when the asset is derecognized.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

n. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

n. Impairment of Non-financial Assets

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

The Group assesses at each reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasi, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or its cash-generating unit's (CGU) fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revalued amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam sebagai bagian dari laba rugi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in profit and loss. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

o. Sewa

Sebagai Penyewa

Semua sewa dicatat dengan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa kecuali untuk:

- Sewa aset bernilai rendah; dan
- Sewa dengan durasi 12 bulan atau kurang.

Mengidentifikasi Sewa

Grup memperhitungkan suatu kontrak, atau bagian dari suatu kontrak, sebagai suatu sewa ketika Grup memberikan hak untuk menggunakan aset selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Sewa adalah kontrak yang memenuhi kriteria berikut:

- Terdapat aset identifikasian;
- Grup memperoleh secara substansial semua manfaat ekonomik dari penggunaan aset; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan.

Grup mempertimbangkan apakah pemasok memiliki hak substitusi substantif. Jika pemasok memang memiliki hak-hak tersebut, kontrak tidak diidentifikasi sebagai penyebab timbulnya sewa.

Dalam menentukan apakah Grup mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan, Grup hanya mempertimbangkan manfaat ekonomik yang timbul dari penggunaan aset, bukan manfaat yang terkait dengan kepemilikan legal atau manfaat potensial lainnya.

Jika tidak ada keputusan signifikan yang harus dibuat karena sifat aset tersebut, Grup mempertimbangkan apakah ia terlibat dalam desain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan. Jika kontrak atau bagian dari kontrak tidak memenuhi kriteria ini, Grup menerapkan PSAK lain yang berlaku, bukan PSAK No. 116 tentang "Sewa".

Penentuan Suku Bunga Pinjaman Incremental yang Digunakan untuk Mengukur Liabilitas Sewa

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari pembayaran kontraktual terutang kepada pesewa selama masa sewa dengan tingkat diskonto yang ditentukan mengacu pada suku bunga implisit Grup pada saat dimulainya sewa. Pembayaran sewa variabel hanya termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa jika mereka bergantung pada indeks atau tarif. Dalam kasus seperti itu, pengukuran awal dari liabilitas sewa mengasumsikan elemen variabel akan tetap tidak berubah selama masa sewa. Pembayaran sewa variabel lain-lain dibebankan pada periode yang terkait.

Sebagai Pesewa

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

o. Lease

As Lessee

All leases are accounted by recognizing a right-of-use asset and a lease liability except for:

- Leases of low value assets; and
- Leases with a duration of 12 months or less.

Identifying Lease

The Group accounts for a contract, or a portion of a contract, as a lease when it conveys the right to use an asset for a period of time in exchange for consideration. Leases are those contracts that satisfy the following criteria:

- There is an identified asset;
- The Group obtains substantially all the economic benefits from use of the asset; and
- The Group has the right to direct use of the asset.

The Group considers whether the supplier has substantive substitution rights. If the supplier does have those rights, the contract is not identified as giving rise to a lease.

In determining whether the Group obtains substantially all the economic benefits from use of the asset, the Group considers only the economic benefits that arise use of the asset, not those incidentals to legal ownership or other potential benefits.

If there are no significant decisions to be made because they are pre-determined due to the nature of the asset, the Group considers whether it was involved in the design of the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used throughout the period of use. If the contract or portion of a contract does not satisfy these criteria, the Group applies other applicable PSAK rather than PSAK No. 116 on "Leases".

The Determination of the Incremental Borrowing Rate Used to Measure Lease Liabilities

Lease liabilities are measured at the present value of the contractual payments due to the lessor over the lease term, with the discount rate determined by reference to the Group's interest rate implicit on commencement of the lease is used. Variable lease payments are only included in the measurement of the lease liability if they depend on an index or rate. In such cases, the initial measurement of the lease liability assumes the variable element will remain unchanged throughout the lease term. Other variable lease payments are expensed in the period to which they relate.

As Lessor

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

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

o. Sewa (Lanjutan)

o. Lease (Continued)

Sebagai Pesewa (Lanjutan)

As Lessor (Continued)

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

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

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

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

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan nonsewa, Grup menerapkan PSAK No. 115 tentang "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK No. 115 on "Revenue from Contracts with Customers" to allocate the consideration under the contract to each component.

p. Imbalan Pascakerja

p. Post-employment Benefits

Grup mengakui liabilitas imbalan pascakerja kepada karyawan sesuai dengan ketentuan minimum di dalam Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 yang mengatur mengenai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" yang telah diganti dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang".

The Group recognizes post-employment benefits liabilities to its employees in accordance with the minimum requirement in the Government Regulation No. 35 Year 2021 which regulates the implementation of Law No. 11 Year 2020 on "Job Creation" which has been replaced by Law No. 6 Year 2023 on "Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 Year 2022 on Job Creation into Law".

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

All remeasurements, comprising of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen atau kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment or curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya jasa terdiri dari biaya jasa kini dan biaya jasa lalu, keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian tidak rutin, jika ada. Beban atau penghasilan bunga neto, dan biaya jasa diakui dalam laba rugi.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Service cost comprise current service costs and past service cost, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, if any. Net interest expense or income and service costs are recognized in profit or loss.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuari independen dengan menggunakan "Projected Unit Credit".

The provision is estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected Unit Credit" method.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Grup.

q. Dividend

Dividend distribution to the Group's shareholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's shareholders.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

r. Revenues and Expenses Recognition

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Grup telah menetapkan secara umum bahwa Grup merupakan prinsipal dalam kontrak pendapatannya karena Grup biasanya mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkan mereka kepada pelanggan.

The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue contracts because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Liabilitas Kontrak

Liabilitas kontrak diakui jika pembayaran telah diterima atau pembayaran telah jatuh tempo (mana yang lebih dahulu) dari pelanggan sebelum Grup mengalihkan barang atau jasa terkait. Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan kontrak tersebut (yaitu, mengalihkan kendali atas barang dan jasa terkait kepada pelanggan). Liabilitas kontrak disajikan dalam "Uang muka pelanggan" di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Contract Liabilities

A contract liability is recognized if a payment is received or a payment is due (whichever is earlier) from a customer before the Group transfers the related goods or services. Contract liabilities are recognized as revenue when the Group performs under the contract (i.e., transfers control of the related goods or services to the customer). Contract liabilities are presented under "Customer advances" in the consolidated statement of financial position.

Penjualan Tanah, Rumah Toko, dan Rumah Tapak

Grup membangun dan menjual properti, seperti rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas bangunan yang bersangkutan didirikan oleh penjual, berdasarkan kontrak jangka panjang dengan pelanggan. Kontrak tersebut disepakati sebelum pembangunan properti dimulai. Berdasarkan syarat kontrak, Grup dibatasi secara kontraktual untuk mengalihkan properti kepada pelanggan lain dan memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan. Grup mengekspektasi bahwa pengendalian akan dialihkan pada waktu tertentu. Dengan demikian, pendapatan terkait akan diakui pada waktu tertentu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Sale of Land, Shophouses, and Landed Houses

The Group constructs and sells properties, such as houses, shop houses, and other buildings of the same type including the land, under long-term contracts with customers. Such contracts are entered into before construction of the properties begins. Under the terms of the contracts, the Group is contractually restricted from redirecting the properties to another customer and has an enforceable right to payment for work done. The Group expects that control will transfer at point in time. Hence, the related revenue will be recognized at a point in time until all performance obligations are completely satisfied.

Grup berhak menagih pelanggan atas pembangunan properti berdasarkan pencapaian serangkaian titik pelaksanaan. Pada saat suatu titik pelaksanaan tercapai, pelanggan akan dikirimkan laporan penyelesaian pekerjaan yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik pelaksanaan terkait. Grup akan terlebih dahulu mengakui aset kontrak untuk setiap pekerjaan yang dilaksanakan. Setiap jumlah yang sebelumnya diakui sebagai aset kontrak direklasifikasi ke piutang usaha pada saat ditagihkan ke pelanggan. Jika pembayaran pekerjaan melebihi pendapatan yang diakui pada tanggal tersebut berdasarkan metode input berdasarkan biaya, Grup akan mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut.

The Group becomes entitled to invoice customers for construction of properties based on achieving a series of performance-related milestones. When a particular milestone is reached the customer is sent a relevant work progress statement and an invoice for the related milestone payment. The Group will previously have recognized a contract asset for any work performed. Any amount previously recognized as a contract asset is reclassified to account receivables at the point at which it is invoiced to the customer. If the milestone payment exceeds the revenue recognized to date under the cost-based input method then the Group recognizes a contract liability for the difference.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

r. Revenues and Expenses Recognition (Continued)

Penjualan Tanah, Rumah Toko, dan Rumah Tapak (Lanjutan)

Sale of Land, Shophouses, and Landed Houses (Continued)

Grup juga menjual tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land*), di mana penjualan tersebut pada umumnya merupakan satu-satunya kewajiban pelaksanaan yang akan terpenuhi pada waktu tertentu pada saat pengendalian dialihkan. Untuk pertukaran tanpa syarat, pada umumnya waktu tertentu ini adalah pada saat hak legal dialihkan kepada pelanggan. Untuk pertukaran dengan syarat, waktu tertentu ini adalah pada saat seluruh kondisi yang signifikan telah terpenuhi.

The Group also sells land where the construction of the building will be carried out by the buyer without the involvement of the seller (*retail land*), where the sale is generally the only performance obligation that will be fulfilled at a specified time when control is transferred. For unconditional exchanges, this specific time is generally when the legal title is transferred to the customer. For a conditional exchange, this specific time is when all significant conditions have been met.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak memberikan pelanggan atau Grup manfaat signifikan berupa pendanaan atas pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan, dan dengan demikian mengandung komponen pendanaan signifikan.

In determining the transaction price, the Group adjusted the promised amount of consideration for the effects of the time value of money if the timing of payments agreed to by the parties to the contract provides the customer or the Group with a significant benefit of financing the transfer of goods or services to the customer, therefore containing a significant financing component.

Berdasarkan panduan praktis dalam PSAK No. 115 untuk komponen pendanaan signifikan, Grup tidak perlu menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak komponen pendanaan signifikan jika Grup memperkirakan, pada insepisi kontrak, bahwa periode antara ketika Grup mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan ketika pelanggan membayar barang atau jasa tersebut dalam setahun atau kurang dari setahun.

Based on the practical expedient in PSAK No. 115 for the significant financing component, the Group do not need to adjust the promised amount of the consideration for the effects of significant financing component in contracts, if the Group expects, at contract inception, that the period between the Group transfers that promised good or service to the customer and when the time the customer pays for the good or service will be one year or less.

Pendapatan Bunga dan Beban Bunga

Finance Income and Finance Expenses

Untuk semua instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, pendapatan atau beban bunga dicatat dengan menggunakan suku bunga efektif, yaitu suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat, sebesar nilai tercatat bersih dari aset keuangan atau liabilitas keuangan.

For all financial instruments measured at amortized cost, finance income and finance charges is recorded using the effective interest rate, which is the rate that exactly discounts the estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or liability.

Beban

Expenses

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual), kecuali biaya pinjaman yang memenuhi persyaratan kapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset kualifikasian.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis), except for certain borrowing costs that qualify for capitalization as part of cost of a qualifying asset.

s. Pajak Penghasilan

s. Income Tax

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif lain kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung ke ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in profit or loss and other comprehensive income except to the extent that it relates to items recognized directly in equity, in which case it is recognized in other comprehensive income.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

s. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

s. Income Tax (Continued)

Pajak Kini

Current Tax

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Underpayment or overpayment of corporate income tax are presented as part of current income tax expense in profit or loss and other comprehensive income.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the Group files an appeal, the Group considers whether it is probable that a taxation authority will accept the appeal and reflect its effect on the Group's tax obligations.

Pajak Final

Final Tax

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenai pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat dikenai pajak final sebesar 2,5%.

Based on the Government Regulation No. 71/2008 dated November 4, 2008, effective January 1, 2009, income from the sale or transfer of land and buildings for real estate developers are subject to final tax of 2.5%.

Beban pajak kini sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Current income tax expense in accordance with revenue subjected to final income tax is recognized proportionally with the accounting income recognized during the year. The difference between the final tax paid and the final tax expense in profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Differences in the carrying value of assets or liabilities associated with the final tax is not recognized as deferred tax assets or liabilities.

t. Laba (Rugi) per Saham

t. Earnings (Loss) per Share

Jumlah laba (rugi) bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Basic earnings (loss) per share are calculated by dividing net profit (loss) for the year attributable to ordinary equity holders of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

u. Informasi Segmen

Pendapatan, beban, laba (rugi) neto, aset, dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo transaksi antar Grup dieliminasi.

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasional. Direksi merupakan pengambil keputusan operasional yang bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi dan membuat keputusan strategis.

u. Segment Information

Segment revenue, expenses, net income (loss), assets, and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. Segments are determined before intra-group transaction balances are eliminated.

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The Board of Directors, who are responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments and making strategic decisions.

v. Peristiwa setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan tentang posisi Grup pada periode pelaporan (menyesuaikan peristiwa) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak menyesuaikan peristiwa, jika ada, diungkapkan ketika material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

v. Events after the Reporting Period

Events after the reporting period that provide additional information about the Group's position at the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events, if any, are disclosed when material to the consolidated financial statements.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

3. SIGNIFICANT ACCOUNTINGS JUDGMENTS, ESTIMATES, AND ASSUMPTIONS

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

The preparation of Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates, and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

a. Pertimbangan dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan berdasarkan bisnis model aset keuangan dan arus kas kontraktual yang ditetapkan PSAK No. 109 tentang "Instrumen Keuangan" dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2 atas Laporan Keuangan Konsolidasian.

a. Judgments Made in Applying Accounting Policies

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Classification of Financial Instruments

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities based on the business model in which a financial asset is managed and its contractual cash flows characteristic as set forth in PSAK No. 109 on "Financial Instruments". Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group accounting policies disclosed in Note 2 to the Consolidated Financial Statements.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer di mana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang memengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Determination of Functional Currency

The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenues and cost of revenues. Based on the Group's management assessment, the Group's functional currency is in Rupiah.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

a. Pertimbangan dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

a. Judgments Made in Applying Accounting Policies (Continued)

Menentukan Waktu Pemenuhan Kewajiban Pelaksanaan

Determining the Timing of Satisfaction of Performance Obligations

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

The Group recognizes revenue from the sale of real estate at a point in time when all of the following conditions are fulfilled:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomik yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

- The Group has transferred significant risks and rewards of ownership of the real estate to the buyer;
- The Group no longer retains managerial involvement or effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group; and
- The costs incurred or to be incurred in connection with the sale transaction can be measured reliably.

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Sales are usually recognized during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter.

Menentukan Masa Sewa Kontrak dengan Opsi Pembaruan dan Penghentian - Grup sebagai Penyewa

Determining the Lease Term of Contracts with Renewal and Termination Options - Group as Lessee

Grup menentukan bahwa masa sewa sebagai masa sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersamaan dengan periode yang tercakup dalam opsi perpanjangan sewa, jika dieksekusi secara wajar dan pasti, atau periode yang tercakup dalam opsi penghentian sewa, jika tidak dieksekusi secara wajar dan pasti.

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah wajar dan pasti untuk mengeksekusi opsi untuk pembaruan atau penghentian sewa atau tidak. Untuk kontrak sewa dengan opsi perpanjangan dan penghentian, manajemen perlu mengestimasi masa sewa yang memerlukan pertimbangan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk mengeksekusi opsi perpanjangan dan tidak mengeksekusi opsi penghentian, termasuk setiap perubahan yang diharapkan dalam fakta dan keadaan dari tanggal permulaan hingga tanggal pengeksekusian opsi tersebut. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian) hanya dimasukkan dalam persyaratan sewa jika Grup cukup yakin untuk mengeksekusi opsi perpanjangan dan tidak mengeksekusi opsi penghentian. Jika terdapat peristiwa signifikan atau perubahan keadaan yang signifikan yang memengaruhi penilaian ini dan masih dalam kendali penyewa, maka penilaian di atas akan ditelaah kembali.

The Group applies judgment in evaluating whether it is reasonably certain whether or not to exercise the option to renew or terminate the lease. For lease contracts with extension or termination options, management need to estimate the lease term which requires consideration of all facts and circumstances that creates an economic incentive to exercise an extension option or not to exercise termination options, including any expected changes in facts and circumstances from commencement date until the exercise date of the options. Extension options (or periods after termination options) are only included in lease terms if the Group is reasonably certain to exercise the extension options or not to exercise the termination options. If a significant event or a significant change in circumstances occurs which affects this assessment and that is within the control of the lessee, the above assessment will be reviewed.

Pengendalian Bersama pada Pengendalian Bersama Entitas

Joint Control in a Jointly Controlled Entity

Pengendalian bersama atas suatu aktivitas ekonomi terjadi jika keputusan keuangan dan operasional strategis terkait dengan aktivitas tersebut mensyaratkan konsensus dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Manajemen Grup menentukan bahwa terdapat pengendalian bersama atas KSO Vasanta Diamond Sawangan, karena keputusan terkait aktivitas ekonomi entitas tersebut dibuat oleh pihak-pihak yang berbagi pengendalian.

Joint control over an economic activity exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require unanimous consent of the parties sharing control. The Group's management determined that it has joint control over KSO Vasanta Diamond Sawangan, since the decisions on economic activities of this entity are made jointly by the operators.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

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

a. Pertimbangan dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Komitmen Sewa Operasi - Grup sebagai Pesewa

Grup telah mengadakan perjanjian sewa properti komersial dalam portofolio properti investasi. Grup telah menentukan, berdasarkan evaluasi dari persyaratan dan kondisi perjanjian, bahwa Grup mempertahankan semua risiko dan manfaat signifikan dari kepemilikan properti ini dan mengakui kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

b. Asumsi dan Sumber Estimasi Ketidakpastian

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

Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup mencatat aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti objektif yang dapat diverifikasi, sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 38.

Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung KKE piutang lain-lain. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo.

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat *default* yang diamati secara historis Grup. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah *default*, maka tingkat *default* historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat *default* yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisa.

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

a. Judgments Made in Applying Accounting Policies (Continued)

Operating Lease Commitments - Group as Lessor

The Group has entered into commercial property leases on its investment properties portfolio. The Group has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, that it retains all the significant risks and rewards of ownership of these properties and accounts for the contracts as operating leases.

b. Assumptions and Source Estimation of Uncertainty

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

Fair Value of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group carries certain financial assets and financial liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence, while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

The fair value of financial assets and liabilities are disclosed in Note 38.

Impairment of Other Receivables

The Group uses a provision matrix to calculate ECLs for other receivables. The provision rates are based on days past due.

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

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

b. Asumsi dan Sumber Estimasi Ketidakpastian (Lanjutan)

b. Assumptions and Source Estimation of Uncertainty (Continued)

Penurunan Nilai Piutang Lain-lain (Lanjutan)

Impairment of Other Receivables (Continued)

Penilaian korelasi antara tingkat *default* yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan KKE adalah estimasi signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili *default* aktual pelanggan di masa depan. Jumlah tercatat piutang lain-lain Grup diungkapkan dalam Catatan 6.

The assessment of the correlation between historically observed default rates, forecast economic conditions, and the ECL is a significant estimate. The ECL amount is sensitive to changes in circumstances and forecasts of economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecasts of economic conditions may not necessarily represent actual future customer defaults. The carrying amount of the Group's other receivables are disclosed in Note 6.

Estimasi dari Nilai Realisasi Neto untuk Aset Real Estat

Estimation of Net Realizable Value for Real Estate Assets

Aset real estat dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto ("NRV"), mana yang lebih rendah. NRV untuk aset real estat dinilai dengan mengacu pada kondisi pasar dan harga yang ada pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup, berdasarkan pada transaksi yang sebanding yang diidentifikasi oleh Grup untuk properti di pasar geografis yang sama yang melayani segmen real estat yang sama. NRV sehubungan dengan aset real estat dalam pengembangan dinilai dengan mengacu pada harga pasar pada tanggal pelaporan untuk properti lengkap yang serupa, dikurangi biaya perkiraan untuk menyelesaikan pengembangan dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan, dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang, jika material. Nilai tercatat aset real estat diungkapkan pada Catatan 9.

Real estate assets are stated at the lower of cost and net realizable value ("NRV"). NRV for real estate assets is assessed by reference to market conditions and prices existing at the reporting date and is determined by the Group, based on comparable transactions identified by the Group for property in the same geographical market serving the same real estate segment. NRV in respect of real estate assets under development is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed property, less estimated costs to complete the development and the estimated costs necessary to make the sale, taking into account the time value of money, if material. The carrying amounts of real estate assets are disclosed in Note 9.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomik Aset Tetap, Properti Investasi, dan Aset Takberwujud

Estimated Useful Lives of Fixed Assets, Investment Properties, and Intangible Assets

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda, antara 4 dan 8 tahun, dan metode garis lurus untuk properti investasi dan aset takberwujud, dengan masa manfaat properti investasi selama 20 tahun dan masa manfaat aset takberwujud selama 4 tahun. Masa manfaat setiap aset tetap, properti investasi, dan aset takberwujud Grup ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi di masa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

The cost of fixed assets is depreciated using double-declining balance method, between 4 and 8 years, and straight-line method for investment properties and intangible assets, with useful lives of investment properties for 20 years and intangible assets for 4 years. The useful life of each item of the Group's fixed assets, investment properties, and intangible assets is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

Perubahan masa manfaat properti investasi, aset tetap, dan aset takberwujud dapat memengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

A change in the estimated useful life of any item of investment properties, fixed assets, and intangible assets would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying values of these assets.

Nilai tercatat properti investasi, aset tetap, dan aset takberwujud diungkapkan masing-masing dalam Catatan 11, 12, dan 13.

The carrying values of investment properties, fixed assets, and intangible assets are disclosed in Notes 11, 12, and 13, respectively.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

b. Asumsi dan Sumber Estimasi Ketidakpastian (Lanjutan)

b. Assumptions and Source Estimation of Uncertainty (Continued)

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Impairment of Non-financial Assets

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Grup atau investasi signifikan dimasa datang yang akan memundahkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

An impairment exists when the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The cash flows are derived from the budget for the next five years and do not include restructuring activities that the Group is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan nilai aset nonkeuangan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of non-financial assets as of December 31, 2025 and 2024.

Imbalan Pascakerja

Post-employment Benefits

Penentuan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dipengaruhi oleh asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi-asumsi tersebut mencakup, antara lain, tingkat kenaikan gaji, dan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada imbal hasil pasar atas bunga obligasi korporasi berkualitas tinggi dalam mata uang yang sama dengan mata uang pembayaran imbalan dan memiliki jangka waktu yang mendekati estimasi jangka waktu liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibukukan pada penghasilan komprehensif lain dan dengan demikian, berdampak pada jumlah penghasilan komprehensif lain yang diakui dan liabilitas yang tercatat pada periode-periode mendatang. Manajemen berkeyakinan bahwa asumsi-asumsi yang digunakan adalah tepat dan wajar, namun demikian, perbedaan signifikan pada hasil aktual, atau perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi tersebut dapat berdampak signifikan pada jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang.

The determination of the long-term employee benefits is dependent on the selection of certain assumptions used by actuary in calculating such amounts. Those assumptions include, among others, rate of salary increase, and discount rate which is determined after giving consideration to interest rates of high-quality corporate bonds that are denominated in the currency in which the benefits are to be paid and have terms of maturity approximating the terms of the related employee benefits liability. Actual results that differ from the Group's assumptions are charged to other comprehensive income and therefore, generally affect the recognized other comprehensive income and recorded obligation in such future periods. While it is believed that the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual experience or significant changes in assumptions may materially affect the amount of long-term employee benefits liabilities.

Pajak Penghasilan

Income Tax

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

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

b. Asumsi dan Sumber Estimasi Ketidakpastian (Lanjutan)

b. Assumptions and Source Estimation of Uncertainty (Continued)

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara nilai tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak jika kemungkinan besar jumlah laba kena pajak akan memadai untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang diakui. Estimasi manajemen yang signifikan diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang diakui berdasarkan kemungkinan waktu terealisasinya dan jumlah laba kena pajak pada masa mendatang serta strategi perencanaan pajak masa depan.

Deferred tax assets are recognized for all temporary differences between the consolidated financial statements carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective taxes bases to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

Grup memiliki perbedaan temporer dan seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sebesar Rp 24.860 dan Rp 38.304, masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, di mana pajak penghasilan tangguhan tidak diakui. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 22d.

The Group had total temporary differences and all unused tax losses amounting to Rp 24,860 and Rp 38,304, as of December 31, 2025 and 2024, respectively, for which deferred income tax is not recognized. Further details are disclosed in Note 22d.

Estimasi Suku Bunga Pinjaman Inkremental untuk Sewa

Estimating the Incremental Borrowing Rate for Leases

Grup tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental ("IBR") untuk mengukur kewajiban sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar Grup untuk meminjam dalam jangka waktu yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi yang sama. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Grup, yang memerlukan perkiraan ketika tidak ada tarif yang tersedia sebagai acuan atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan sewa. Grup memperkirakan IBR menggunakan input yang dapat diamati (seperti suku bunga pasar).

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate ("IBR") to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment. IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease. The Group estimates the IBR using observable inputs (such as market interest rates).

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Kas	24	24
Bank		
PT Bank Central Asia Tbk	63.872	15.796
PT Bank CIMB Niaga Tbk	30.472	128
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.384	383
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.125	47.683
PT Bank Nationalnobu Tbk	377	434
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	294	68
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	151	187
PT Bank OCBC NISP Tbk	118	1.044
PT Bank Permata Tbk	46	14
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	39	21
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	23	1.374
PT SMBC Indonesia Tbk	15	15
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4	117
Subjumlah	97.920	67.264
Deposito berjangka		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	27.750	70.150
PT Bank Central Asia Tbk	13.816	-
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	750	-
Subjumlah	42.316	70.150
Jumlah	140.260	137.438

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tingkat bunga tahunan deposito berjangka masing-masing berkisar antara 2,75% - 5,75% dan 2,50% - 4,00%.

Seluruh saldo kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah dan saldo pada bank merupakan giro bank dan ditempatkan pada pihak ketiga. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat pembatasan kas dan bank Grup. Kas pada bank dapat ditarik setiap saat.

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini seluruhnya merupakan piutang usaha atas penjualan kaveling dan ruko kepada pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo piutang usaha masing-masing adalah sebesar Rp 170.873 dan Rp 5.682.

Berdasarkan penelaahan dari status masing-masing piutang usaha pada setiap tanggal pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa piutang usaha dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	2025	2024	
Cash	24	24	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank Central Asia Tbk	63.872	15.796	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	30.472	128	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.384	383	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.125	47.683	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	377	434	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	294	68	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	151	187	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	118	1.044	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Permata Tbk	46	14	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	39	21	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	23	1.374	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT SMBC Indonesia Tbk	15	15	PT Bank SMBC Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4	117	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Subjumlah	97.920	67.264	Sub-total
Deposito berjangka			Time deposits
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	27.750	70.150	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	13.816	-	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	750	-	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
Subjumlah	42.316	70.150	Sub-total
Jumlah	140.260	137.438	Total

As of December 31, 2025 and 2024, the annual interest rates on time deposits ranged from 2.75% - 5.75% and 2.50% - 4.00%, respectively.

All cash and cash equivalents balances are denominated in Rupiah and balances in banks are current accounts and are placed in third parties. The Group's management believes that there are no restrictions on the use of the Group's cash and banks. Cash in banks can be withdrawn at any time.

5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

This account entirely represents of trade receivables from sale of land and shophouse to third parties. As of December 31, 2025 and 2024, the balances of trade receivables amounted to Rp 170,873 and Rp 5,682, respectively.

Based on review of the status of each trade receivables at each reporting date, management believes that the account receivables are fully collectible therefore no allowance for impairment losses was provided.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
KSO Vasanta Diamond Sawangan	30.254	1.775	KSO Vasanta Diamond Sawangan
Lain-lain (di bawah Rp 500)	1.672	1.344	Others (below Rp 500)
Jumlah	31.926	3.119	Total
Dikurangi cadangan penurunan nilai	(238)	(165)	Less allowance for impairment losses
Neto	31.688	2.954	Net

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	165	-	Beginning balance
Penambahan (Catatan 31)	73	165	Addition (Note 31)
Saldo akhir	238	165	Ending balance

6. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

This account consist of:

	2025	2024	
KSO Vasanta Diamond Sawangan	30.254	1.775	KSO Vasanta Diamond Sawangan
Lain-lain (di bawah Rp 500)	1.672	1.344	Others (below Rp 500)
Jumlah	31.926	3.119	Total
Dikurangi cadangan penurunan nilai	(238)	(165)	Less allowance for impairment losses
Neto	31.688	2.954	Net

The movements of allowance for impairment losses are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	165	-	Beginning balance
Penambahan (Catatan 31)	73	165	Addition (Note 31)
Saldo akhir	238	165	Ending balance

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
Uang muka			Advances
Pembelian tanah	131.034	131.034	Land purchase
Infrastruktur	8.181	24.760	Infrastructure
Pemasaran	441	202	Marketing
Proyek	114	2.390	Project
Subjumlah	139.770	158.386	Sub-total
Biaya dibayar di muka			Prepaid expenses
Asuransi	339	433	Insurance
Lain-lain	1.632	103	Others
Subjumlah	1.971	536	Sub-total
Jumlah	141.741	158.922	Total

7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	2025	2024	
Uang muka			Advances
Pembelian tanah	131.034	131.034	Land purchase
Infrastruktur	8.181	24.760	Infrastructure
Pemasaran	441	202	Marketing
Proyek	114	2.390	Project
Subjumlah	139.770	158.386	Sub-total
Biaya dibayar di muka			Prepaid expenses
Asuransi	339	433	Insurance
Lain-lain	1.632	103	Others
Subjumlah	1.971	536	Sub-total
Jumlah	141.741	158.922	Total

8. UANG MUKA KONTRAKTOR

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, akun ini merupakan uang muka yang dibayarkan kepada kontraktor - pihak ketiga, terkait pembangunan dan konstruksi proyek Shila at Sawangan, masing-masing sebesar Rp 6.722 dan Rp 14.435.

8. ADVANCES TO CONTRACTOR

As of December 31, 2025 and 2024, this account represents advances paid to contractors - third parties, related to the construction of the Shila at Sawangan project amounted to Rp 6,722 and Rp 14,435, respectively.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

9. REAL ESTATE ASSETS

This account consist of:

2025						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Aset Lancar						Current Assets
Tanah dalam pengembangan	271.118	43.946	118.273	157.250	354.041	Land under development
Bangunan dalam konstruksi	112.321	63.252	38.681	-	136.892	Buildings under constructions
Subjumlah	383.439	107.198	156.954	157.250	490.933	Sub-total
Aset Tidak Lancar						Non-current Assets
Tanah untuk pengembangan	453.093	95.390	-	(157.250)	391.233	Land for development
Jumlah	836.532	202.588	156.954	-	882.166	Total
2024						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Aset Lancar						Current Assets
Tanah dalam pengembangan	143.637	97.262	16.064	46.283	271.118	Land under development
Bangunan dalam konstruksi	120.465	20.029	28.173	-	112.321	Buildings under constructions
Subjumlah	264.102	117.291	44.237	46.283	383.439	Sub-total
Aset Tidak Lancar						Non-current Assets
Tanah untuk pengembangan	475.981	92.214	68.819	(46.283)	453.093	Land for development
Jumlah	740.083	209.505	113.056	-	836.532	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup telah mengasuransikan aset real estat kepada PT Proteksi Pradana dan PT Lippo General Insurance Tbk dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 20.849 dan Rp 35.831. Jangka waktu asuransi tersebut akan berakhir pada bulan Februari 2027.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has insured the real estate assets to PT Proteksi Pradana and PT Lippo General Insurance Tbk with sum insured of Rp 20,849 and Rp 35,831, respectively. The insurance period will expire in February 2027.

Jumlah beban bunga biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 41.789 dan Rp 36.305.

Total interest expense capitalized to real estate assets as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 41,789 and Rp 36,305, respectively.

Perusahaan

Perusahaan berencana membangun 3 proyek yang terdiri dari:

- Cluster the Forest, di mana Perusahaan berencana akan membangun perumahan di atas tanah seluas 4,5 hektare;
- Kaveling South Lake, di mana Perusahaan berencana akan menjual kaveling seluas 12 hektare; dan
- Marche, di mana Perusahaan berencana akan membangun pasar di atas tanah seluas 1,7 hektare.

The Company

The Company plans to build 3 projects consisting of:

- Cluster the Forest, where the Company plans to build housing on a land area of 4.5 hectares;
- South Lake Plot, where the Company plans to sell a plot of 12 hectares; and
- Marche, where the Company plans to build a market on a land area of 1.7 hectares.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

9. ASET REAL ESTAT (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Tanah milik Perusahaan, dijamin sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 16).

KSO Vasanta Diamond Sawangan

Pada tanggal 6 Juli 2021, Perusahaan melakukan kerja sama operasi dengan PT Diamond Development Sawangan untuk mengembangkan, membangun, mengelola, menjual, dan mengoperasikan hunian perumahan tapak dan fasilitas-fasilitasnya di area tanah proyek (perumahan), yang akan dikembangkan sebagai bagian dari area hunian dengan nama Shila at Sawangan (Catatan 37).

Saat ini KSO Vasanta Diamond Sawangan berencana membangun 5 proyek, diantaranya adalah Cluster The Grove, Cluster Tillia, Cluster Laguna, Cluster Lake Vista dan Cluster Riverie. Sampai dengan 31 Desember 2025, Perusahaan telah melakukan serah terima unit kepada pelanggan untuk proyek tersebut, kecuali Cluster Riverie.

PT Jakarta Investindo Indonesia ("JII")

JII sedang membangun proyek komersial berupa ruko di daerah Sawangan, Jawa Barat, di atas tanah seluas 10,6 hektare. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, JII telah melakukan serah terima sebagian tanah dan bangunan ruko.

Tanah milik JII dijamin sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 16).

PT Vasamty Land Sawangan ("VLS")

VLS memiliki tanah untuk pengembangan seluas 5,5 hektare yang berlokasi di Sawangan, Depok, Jawa Barat yang direncanakan untuk membangun proyek komersial berupa apartemen dan fasilitas penunjang lainnya. Pada tahun 2025, VLS sedang membangun proyek apartemen untuk Cluster Casacomo.

10. KAS DAN SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari:

	2025
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.641
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7.614
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.092
PT Bank Central Asia Tbk	4.514
PT Bank Nationalnobu Tbk	4.132
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.184
PT Bank Permata Tbk	897
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	555
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	401
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	374
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	233
Jumlah	35.637

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya merupakan bank dan deposito berjangka atas sisa dana yang belum dicairkan oleh pihak bank terkait penjualan rumah dengan metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah.

9. REAL ESTATE ASSETS (Continued)

The Company (Continued)

Land owned by the Company are pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 16).

KSO Vasanta Diamond Sawangan

On July 6, 2021, the Company entered into a joint operation with PT Diamond Development Sawangan to develop, build, manage, sell, and operating landed housing and its facilities in the project land area (housing), which will be developed as part of township area under the name Shila at Sawangan (Note 37).

Currently KSO Vasanta Diamond Sawangan plans to build 5 projects, which include the Cluster The Grove, Cluster Tillia, Cluster Laguna, Cluster Lake Vista and Cluster Riverie. As of December 31, 2025, the Company has handed over units to customers for these projects, except for the Cluster Riverie.

PT Jakarta Investindo Indonesia ("JII")

JII is currently building a commercial project in the form of shophouses in the Sawangan area, West Java, on land area of 10.6 hectares. As of December 31, 2025, JII has partially handed over the land and shophouse building.

Land owned by JII are pledged as collateral for bank loan obtained by the Company from PT Bank Central Asia Tbk (Note 16).

PT Vasamty Land Sawangan ("VLS")

VLS has land for development of 5.5 hectares located in Sawangan, Depok, West Java which planned for a commercial project in the form of apartment and supporting facilities. In 2025, VLS is building an apartment project for the Cluster Casacomo.

10. RESTRICTED CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	2024	
	7.497	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	9.377	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
	6.978	PT Bank OCBC NISP Tbk
	882	PT Bank Central Asia Tbk
	5.141	PT Bank Nationalnobu Tbk
	4.695	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	950	PT Bank Permata Tbk
	1.092	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
	280	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	599	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	249	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Total	37.740	

Restricted cash and cash equivalents represent cash in banks and time deposit for the remaining funds that have not been disbursed by the bank related to the sale of houses using the Mortgage Payment Method.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

11. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

11. INVESTMENT PROPERTIES

The details and movements of investment properties are as follows:

		2025				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Biaya Perolehan					Acquisition Cost	
Tanah	2.330	-	-	2.330	Land	
Bangunan	4.270	-	-	4.270	Buildings	
Jumlah Biaya Perolehan	6.600	-	-	6.600	Total Acquisition Cost	
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation	
Bangunan	693	213	-	906	Buildings	
Neto	5.907			5.694	Net	
		2024				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Biaya Perolehan					Acquisition Cost	
Tanah	2.330	-	-	2.330	Land	
Bangunan	4.270	-	-	4.270	Buildings	
Jumlah Biaya Perolehan	6.600	-	-	6.600	Total Acquisition Cost	
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation	
Bangunan	480	213	-	693	Buildings	
Neto	6.120			5.907	Net	

Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, beban penyusutan dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 213 (Catatan 31).

For the years ended December 31, 2025 and 2024, depreciation were charged in general and administrative expenses amounted Rp 213, respectively (Note 31).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mengakui pendapatan sewa masing-masing sebesar Rp 4.317 dan Rp 3.208.

As of ended December 31, 2025 and 2024, the Group recognized rental income amounting to Rp 4,317 and Rp 3,208, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup tidak mengasuransikan semua properti investasinya.

As of December 31, 2025, the Group did not insure any of its investment properties.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group's management believes that there are no events or changes that indicate an impairment in the value of investment properties as of December 31, 2025 and 2024.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

12. FIXED ASSETS

The details and movements of fixed assets are as follows:

		2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Biaya Perolehan						Acquisition Cost	
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>	
Mesin dan peralatan	5.875	-	-	-	5.875	Machineries and equipment	
Kendaraan	2.723	3.605	-	-	6.328	Vehicles	
Perlengkapan golf	1.048	-	-	-	1.048	Golf supplies	
Perlengkapan kantor	3.382	292	-	-	3.674	Office supplies	
Infrastruktur	251	382	-	-	633	Infrastructure	
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>	
Bangunan	6.747	6.407	4.526	-	8.628	Buildings	
Jumlah Biaya Perolehan	20.026	10.686	4.526	-	26.186	Total Acquisition Cost	
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation	
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>	
Mesin dan peralatan	5.647	145	-	-	5.792	Machineries and equipment	
Kendaraan	2.306	667	-	-	2.973	Vehicles	
Perlengkapan golf	1.048	-	-	-	1.048	Golf supplies	
Perlengkapan kantor	2.330	521	-	-	2.851	Office supplies	
Infrastruktur	-	152	-	-	152	Infrastructure	
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>	
Bangunan	2.818	3.375	4.526	-	1.667	Buildings	
Jumlah Akumulasi Penyusutan	14.149	4.860	4.526	-	14.483	Total Accumulated Depreciation	
Neto	5.877				11.703	Net	
		2024					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Pengukuran Kembali/ Remeasurement	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Biaya Perolehan						Acquisition Cost	
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>	
Mesin dan peralatan	5.875	-	-	-	5.875	Machineries and equipment	
Kendaraan	2.292	431	-	-	2.723	Vehicles	
Perlengkapan golf	1.048	-	-	-	1.048	Golf supplies	
Perlengkapan kantor	2.379	1.003	-	-	3.382	Office supplies	
Infrastruktur	-	251	-	-	251	Infrastructure	
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>	
Bangunan	8.240	2.222	4.092	377	6.747	Buildings	
Jumlah Biaya Perolehan	19.834	3.907	4.092	377	20.026	Total Acquisition Cost	

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

12. FIXED ASSETS (Continued)

2024 (Lanjutan/Continued)

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Pengukuran Kembali/ Remeasurement	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Mesin dan peralatan	5.577	70	-	-	5.647	Machineries and equipment
Kendaraan	1.982	324	-	-	2.306	Vehicles
Perlengkapan golf	1.048	-	-	-	1.048	Golf supplies
Perlengkapan kantor	1.792	538	-	-	2.330	Office supplies
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Bangunan	4.092	2.818	4.092	-	2.818	Buildings
Jumlah Akumulasi Penyusutan	14.491	3.750	4.092	-	14.149	Total Accumulated Depreciation
Neto	5.343				5.877	Net

Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, beban penyusutan dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 4.860 dan Rp 3.750 (Catatan 31).

For the years ended December 31, 2025 and 2024, depreciation were charged in general and administrative expenses amounted Rp 4,860 and Rp 3,750, respectively (Note 31).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, biaya perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp 10.170 dan Rp 7.918.

As of December 31, 2025 and 2024, the cost of the Group's fixed assets that have been fully depreciated and still in use amounted to Rp 10,170 and Rp 7,918, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup telah mengasuransikan beberapa kendaraan kepada beberapa perusahaan asuransi dengan nilai pertanggungan sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has insured several vehicles to several insurance companies with the following sum insured:

	2025	2024	
PT Asuransi Umum BCA	383	-	PT Asuransi Umum BCA
PT Asuransi Ramayana Tbk	188	-	PT Asuransi Ramayana Tbk
PT Asuransi Sinarmas	-	400	PT Asuransi Sinarmas
Jumlah	571	400	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group's management believes that there are no events or changes that indicate an impairment in the value of fixed assets as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

13. ASET TAKBERWUJUD

13. INTANGIBLE ASSETS

Aset takberwujud merupakan piranti lunak komputer yang dimiliki Grup untuk mendukung sistem pencatatan, pengelolaan, dan pengembangan aset yang dimilikinya. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai buku neto aset takberwujud masing-masing sebesar Rp 118 dan Rp 562.

Intangible assets represent software owned by the Group to support its recording system, management, and the development of owned asset. As of December 31, 2025 and 2024, the net book value of intangible assets amounted to Rp 118 and Rp 562, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, beban amortisasi dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 444 dan Rp 428 (Catatan 31).

For the year ended December 31, 2025 and 2024, amortization were charged in general and administrative expenses amounted Rp 444 and Rp 428, respectively (Note 31).

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset takberwujud pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group's management believes that there are no events or changes that indicate an impairment in the value of intangible assets as of December 31, 2025 and 2024.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

14. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Berikut ini entitas asosiasi yang telah dimasukkan dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas:

	Tahun Akuisisi/ Acquisition Year
<i>Kepemilikan tidak langsung melalui JII/ Indirect ownership through JII</i>	
PT Lotte Land Sawangan ("LLS")	2022

Berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 30 Juni 2022, dari Marliansyah, S.H., JII menempatkan investasi ke LLS dengan kepemilikan saham LLS oleh JII sebanyak 3.300 lembar saham dengan jumlah nilai sebesar Rp 3.300 atau sebesar 30,00% dari saham yang dikeluarkan oleh LLS. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU 0124630.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 30 Juni 2022.

Berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 20 September 2022, dari Marliansyah, S.H., JII menambah penempatan investasi ke LLS, sebesar Rp 127.740 atau sebanyak 127.740 lembar saham tanpa mengubah persentase kepemilikan. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0067886.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 21 September 2022.

Berdasarkan Akta Notaris No. 54 tanggal 27 Juli 2023, dari Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., JII menambah penempatan investasi ke LLS, sebesar Rp 4.290 atau sebanyak 4.290 lembar saham tanpa mengubah persentase kepemilikan. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0045818.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 7 Agustus 2023.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebesar berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	127.237	132.600	<i>Beginning balance</i>
Bagian atas rugi bersih tahun berjalan	(2.020)	(5.363)	<i>Share in net loss for the year</i>
Saldo akhir	125.217	127.237	<i>Ending balance</i>

Ringkasan informasi keuangan LLS adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Aset lancar	529.574	466.737	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	2.490	16.576	<i>Non-current assets</i>
Jumlah aset	532.064	483.313	<i>Total assets</i>
Liabilitas jangka pendek	4.703	9.804	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	109.685	49.384	<i>Non-current liabilities</i>
Ekuitas	417.676	424.125	<i>Equity</i>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	532.064	483.313	<i>Total liabilities and equity</i>

14. INVESTMENT IN ASSOCIATE

The following are the associates that have been included in the consolidated financial statements using the equity method:

Lokasi/ Location	Jenis Usaha/ Nature of Business	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership
Jawa Barat/ West Java	Real Estat/Real estate	30,00%

Based on the Notarial Deed No. 10 dated June 30, 2022, of Marliansyah, S.H., JII invested in PT Lotte Land Sawangan (LLS), with JII's share ownership of 3,300 shares with total value amounting to Rp 3,300 or 30.00% of the shares issued by LLS. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0124630.AH.01.11.TAHUN 2022 dated June 30, 2022.

Based on the Notarial Deed No. 10 dated September 20, 2022, of Marliansyah, S.H., JII increased its investment in LLS, amounting to Rp 127,740 or equivalent to 127,740 shares without change in percentage ownership. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0067886.AH.01.02.TAHUN 2022 dated September 21, 2022.

Based on the Notarial Deed No. 54 dated July 27, 2023, of Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., JII increased its investment in LLS, amounting to Rp 4,290 or equivalent to 4,290 shares without change in percentage ownership. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0045818.AH.01.02.TAHUN 2023 dated August 7, 2023.

The movements of investment in associate are as follows:

The summary of LLS's financial information are as follows:

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

14. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

	2025	2024	
Rugi tahun berjalan	(6.734)	(17.875)	Loss for the year
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	(6.734)	(17.875)	Total comprehensive loss for the year

Rekonsiliasi atas ringkasan informasi keuangan yang disajikan terhadap nilai buku dari kepentingan entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

Reconciliation of the summarized financial information presented to the carrying amount of its interest associate are as follows:

	2025	2024	
Aset bersih entitas asosiasi	417.391	424.125	Net assets of associate
Persentase kepemilikan	30,00%	30,00%	Percentage of ownership
Jumlah tercatat	125.217	127.238	Carrying amount

15. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Pada tanggal 31 Desember 2024, aset tidak lancar lainnya merupakan deposit proyek kepada PT Sirius Surya Sentosa terkait partisipasi Perusahaan pada sebuah Kerja Sama Operasi di daerah Bekasi, Jawa Barat, sebesar Rp 200.000. Perusahaan berencana akan mengembangkan hunian dan komersial di tanah seluas 4 hektare (Catatan 37).

15. OTHER NON-CURRENT ASSETS

As of December 31, 2024, other non-current asset represents refundable project deposit to PT Sirius Surya Sentosa related to the Company's participation in Joint Operation in Bekasi, West Java, amounting to Rp 200,000. The Company plans develop residential and commercial development on 4 hectares of land (Note 37).

Pada tanggal 19 Desember 2025, Perusahaan dan PT Sirius Surya Sentosa menanda tangani Perjanjian Pengembalian Deposit atas nilai deposit yang tersisa dari proyek bersama PT Sirius Surya Sentosa sebesar Rp 200.000. Dalam perjanjian tersebut kedua pihak menyetujui pengembalian saldo deposit proyek melalui saling hapus (*offseting*) dengan kewajiban pembayaran Perusahaan atas perolehan saham PT Daria Mulia Properti dan PT Vasanta Daria Development yang dimiliki oleh PT Sirius Surya Sentosa (Catatan 37), sehingga pada tanggal 31 Desember 2025 saldo deposit proyek telah direklasifikasi menjadi uang muka investasi.

On December 19, 2025, the Company and PT Sirius Surya Sentosa signed a Deposit Refund Agreement for the remaining deposit balance from the joint project with PT Sirius Surya Sentosa amounting to Rp 200,000. Under the agreement, both parties agreed to the refund of the project deposit balance through an offset against the Company's payment obligations for the acquisition of shares in PT Daria Mulia Properti and PT Vasanta Daria Development owned by PT Sirius Surya Sentosa (Note 37). Consequently, as of December 31, 2025, the project deposit balance has been reclassified as investment advances.

Rincian atas aset tidak lancar lainnya adalah sebagai berikut:

The details of other non-current assets are as follows:

	2025	2024	
Uang muka investasi	200.000	-	Investment advance
Deposit proyek	-	200.000	Project deposit
Jumlah	200.000	200.000	Total

16. UTANG BANK

Jangka Pendek

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, utang bank jangka pendek yang diperoleh Grup adalah masing-masing sebesar Rp 39.911 dan Rp 19.917. Seluruh utang ini diperoleh dari PT Bank Central Asia Tbk.

16. BANK LOAN

Short-term

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's short-term bank loan was amounting to Rp 39,911 and Rp 19,917, respectively. All of these loans were obtained from PT Bank Central Asia Tbk.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (Lanjutan)

Jangka Pendek (Lanjutan)

Perusahaan

Pada tanggal 29 Maret 2023, Perusahaan dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian awal pinjaman untuk fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut:

Jenis fasilitas	Fasilitas kredit lokal/Local loan facility	Facility type
Plafon	Rp 20.000	Limit
Tujuan	Modal kerja/Working capital	Purpose
Tingkat bunga	8% per tahun/8% per annum	Interest rate

Pada tanggal 8 Mei 2025, Perusahaan dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian untuk memperpanjang tanggal jatuh tempo fasilitas pinjaman ini dari 15 Agustus 2025 menjadi 15 Agustus 2026.

Saldo terutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 19.920 dan Rp 19.917. Jaminan terkait pinjaman ini sama dengan utang bank jangka panjang yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Central Asia Tbk.

Entitas Anak - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Pada tanggal 8 Mei 2025, JII, entitas anak dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian pinjaman untuk fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut:

Jenis fasilitas	Fasilitas kredit lokal/Local loan facility	Facility type
Plafon	Rp 20.000	Limit
Jatuh tempo	15 Agustus/August 15, 2026	Maturity date
Tujuan	Modal kerja/Working capital	Purpose
Tingkat bunga	7,5% per tahun/7.5% per annum	Interest rate

Saldo terutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 19.991 dan nihil. Jaminan terkait pinjaman ini sama dengan utang bank jangka panjang yang diperoleh JII dari PT Bank Central Asia Tbk.

Jangka Panjang

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh Grup terdiri atas:

	2025	2024	
PT Bank Central Asia Tbk	563.275	413.977	PT Bank Central Asia Tbk
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(16.875)	(20.699)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	546.400	393.278	Non-current portion

16. BANK LOAN (Continued)

Short-term (Continued)

The Company

On March 29, 2023, the Company signed an initial loan agreement with PT Bank Central Asia Tbk with details as follow:

Jenis fasilitas	Fasilitas kredit lokal/Local loan facility	Facility type
Plafon	Rp 20.000	Limit
Tujuan	Modal kerja/Working capital	Purpose
Tingkat bunga	8% per tahun/8% per annum	Interest rate

On May 8, 2025, the Company and PT Bank Central Asia Tbk entered into an agreement to extend the maturity date of this loan facility from August 15, 2025 to August 15, 2026.

The outstanding balance as of December 31, 2025 and 2024 are amounting to Rp 19,920 and Rp 19,917, respectively. The collateral related to this loan is the same as the long-term bank loan obtained by the Company from PT Bank Central Asia Tbk.

Subsidiary - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

On May 8, 2025, JII, a subsidiary signed an loan agreement with PT Bank Central Asia Tbk with details as follows:

Jenis fasilitas	Fasilitas kredit lokal/Local loan facility	Facility type
Plafon	Rp 20.000	Limit
Jatuh tempo	15 Agustus/August 15, 2026	Maturity date
Tujuan	Modal kerja/Working capital	Purpose
Tingkat bunga	7,5% per tahun/7.5% per annum	Interest rate

The outstanding balance as of December 31, 2025 and 2024 are amounting to Rp 19,991 and nil, respectively. The collateral related to this loan is the same as the long-term bank loan obtained by JII from PT Bank Central Asia Tbk.

Long-term

The details of long-term bank loans obtained by the Group consists of:

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (Lanjutan)

16. BANK LOAN (Continued)

Jangka Panjang (Lanjutan)

Long-term (Continued)

Perusahaan

The Company

Pada tanggal 29 Maret 2023, Perusahaan dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian awal pinjaman untuk fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut:

On March 29, 2023, the Company signed an initial loan agreement with PT Bank Central Asia Tbk with details as follows:

Jenis fasilitas	Fasilitas kredit investasi 1/Investment credit facility 1	Facility type
Plafon	Rp 430.000	Limit
Jatuh tempo	7 tahun/7 years	Maturity
Tujuan	Pengembangan Infrastruktur Proyek Perumahan/ Infrastructure Development of Housing Project	Purpose
Tingkat Bunga	8% per tahun/8% per annum	Interest rate

Pada tanggal 26 Agustus 2024, Perusahaan dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian untuk mengubah jaminan yang digunakan.

On August 26, 2024, the Company and PT Bank Central Asia Tbk entered into an agreement to change the collateral used.

Pada tanggal 8 Mei 2025, Perusahaan dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian untuk mengubah ketentuan fasilitas kredit menjadi:

On May 8, 2025, the Company and PT Bank Central Asia Tbk entered into an agreement change the terms to be as follows:

Jenis fasilitas 1	Fasilitas kredit investasi 2a/Investment credit facility 2a	Facility type 1
Plafon	Rp 430.000	Limit
Jatuh tempo	8 tahun/8 years	Maturity
Tujuan	Refinancing seluruh saldo terutang fasilitas kredit investasi 1/ Refinancing of all outstanding investment credit facility 1	Purpose
Tingkat bunga	7,5% per tahun/7.5% per annum	Interest rate
Jenis fasilitas 2	Fasilitas kredit investasi 2b/Investment credit facility 2b	Facility type 2
Plafon	Rp 120.000	Limit
Jatuh tempo	7 tahun/7 years	Maturity
Tujuan	Pembiayaan capex/Capex financing	Purpose
Tingkat bunga	7,5% per tahun/7.5% per annum	Interest rate

Saldo terutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 484.625 dan Rp 393.977.

The outstanding balance as of December 31, 2025 and 2024, are amounting to Rp 484,625 and Rp 393,977, respectively.

Entitas Anak - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Subsidiary - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Pada tanggal 29 Maret 2023, JII, entitas anak dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian awal pinjaman untuk fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut:

On March 29, 2023, JII, a subsidiary signed an initial loan agreement with PT Bank Central Asia Tbk with details as follows:

Jenis fasilitas	Fasilitas kredit investasi 1/Investment credit facility 1	Facility type
Plafon	Rp 20.000	Limit
Jatuh tempo	7 tahun/7 years	Maturity
Tujuan	Pengembangan infrastruktur proyek perumahan/ Infrastructure development of housing project	Purpose
Tingkat bunga	8% per tahun/8% per annum	Interest rate

Pada tanggal 26 Agustus 2024, JII dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian untuk mengubah jaminan yang digunakan.

On August 26, 2024, JII and PT Bank Central Asia Tbk entered into an agreement to change the collateral used.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG BANK (Lanjutan)

Jangka Panjang (Lanjutan)

Entitas Anak - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII) (Lanjutan)

Pada tanggal 8 Mei 2025, JII dan PT Bank Central Asia Tbk menandatangani perjanjian untuk mengubah ketentuan fasilitas kredit menjadi:

Jenis fasilitas 1	Fasilitas kredit investasi 2a/Investment credit facility 2a	Facility type 1
Plafon	Rp 20.000	Limit
Jatuh tempo	8 tahun/8 years	Maturity
Tujuan	Refinancing seluruh saldo terutang fasilitas kredit investasi 1/ Refinancing of all outstanding investment credit facility 1	Purpose
Tingkat bunga	7,5% per tahun/7.5% per annum	Interest rate
Jenis fasilitas 2	Fasilitas kredit investasi 2b/Investment credit facility 2b	Facility type 2
Plafon	Rp 245.000	Limit
Jatuh tempo	12 tahun/12 years	Maturity
Tujuan	Pembiayaan capex/Capex financing	Purpose
Tingkat bunga	7,5% per tahun/7.5% per annum	Interest rate

Saldo terutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 78.650 dan Rp 20.000.

16. BANK LOAN (Continued)

Long-term (Continued)

Subsidiary - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII) (Continued)

On May 8, 2025, JII and PT Bank Central Asia Tbk entered into an agreement change the terms to be as follows:

The outstanding balance as of December 31, 2025 and 2024, are amounting to Rp 78,650 and Rp 20,000, respectively.

Jaminan yang digunakan Perusahaan dan JII untuk fasilitas kredit investasi adalah sebagai berikut:

The collateral used by the Company and JII for the Credit investment facility are as follows:

- Tanah kosong (T/K) dan/atau tanah bangunan (T/B) di kawasan proyek yang dibiayai milik Perusahaan (Shila at Sawangan) dan JII (Vasanta Eco Town - VEC);
- Saham JII milik Perusahaan sebesar 99%;
- Aset real estat dan piutang usaha atas nama Perusahaan, JII, dan PT Sirius Surya Sentosa; dan
- Corporate Guarantee dari PT Sirius Surya Sentosa, PT Vasanta Indo Properti, dan PT Visi Vasanta Invest Pratama.

- Vacant land (T/K) and/or building land (T/B) in the financed project area owned by the Company (Shila at Sawangan) and JII (Vasanta Eco Town - VEC);
- Shares owned by the Company in JII, amounting to 99%;
- Real estate assets and account receivables in the name of the Company, JII, and PT Sirius Surya Sentosa; and
- Corporate Guarantee from PT Sirius Surya Sentosa, PT Vasanta Indo Properti, and PT Visi Vasanta Invest Pratama.

Rasio yang harus dijaga Perusahaan dan JII untuk fasilitas kredit investasi adalah sebagai berikut:

The ratios that must be maintained by the Company and JII for the credit investment facility are as follows:

- Menyubordinasi seluruh pokok utang dan bunga pinjaman dari pemegang saham dan pihak afiliasi, serta uang muka setoran modal yang ada saat ini dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali apabila dikonversi menjadi modal (dibuatkan akta perubahan);
- Menjaga kepemilikan saham pemegang saham single largest dan pihak pengendali baik secara langsung dan tidak langsung atas perseroan;
- Memperoleh persetujuan PT Bank Central Asia Tbk untuk memberikan pinjaman kepada pihak afiliasi, kecuali antara Pakuan, JII dan SSS dalam rangka pemenuhan kewajiban kepada Bank Central Asia; dan
- Memenuhi financial covenant (perhitungan 1 tahun berdasarkan LKA), sebagai berikut:
 - IBD/Equity maksimal 3 kali; dan
 - (NOCG before interest + subordinated loan + equity injection)/(P+I, include IDC) minimal 1 kali.

- Subordinating all principal and interest on loans from shareholders and affiliated parties, as well as advance capital deposits that currently exist and will arise in the future, unless converted into capital (by means of a deed of amendment);
- Maintaining the share ownership of the single largest shareholder and controlling party, both directly and indirectly, over the company;
- Obtaining approval from PT Bank Central Asia Tbk to provide loans to affiliated parties, except between Pakuan, JII, and SSS in order to fulfill obligations to Bank Central Asia; and
- Comply with financial covenants (1-year calculation based on LKA), as follows:
 - IBD/Equity maximum 3 times; and
 - (NOCG before interest + subordinated loan + equity injection)/(P+I, include IDC) minimum 1 time.

Pada tanggal 31 Desember 2025 Perusahaan dan JII telah menerima waiver dari Bank dengan Surat No. 30918/GBK/2025 tanggal 29 Desember 2025 atas tidak terpenuhinya financial covenant NOCG.

On December 31, 2025, the Company and JII received a waiver from the Bank with letter No. 30918/GBK/2025 dated December 29, 2025 for non-fulfillment of the NOCG financial covenant.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	2025
PT Karya Cipta Bangun Mandiri	3.632
CV Costus Garden Indonesia	2.451
PT Gifas Jaya Sentosa	2.282
PT Dwijaya Selaras	2.268
PT Ikagriya Darmapersada	2.124
PT Parama Indah Nusantara	1.233
PT Prabawa Surya Indonesia	1.190
PT Surya Maju Jaya	1.068
PT Harmoni Jaya Sejahtera	-
PT Talenta Pondasi Utama	-
Lain-lain (di bawah Rp 1.000)	5.894
Jumlah	22.142

17. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

This account consists of:

	2024	
	-	PT Karya Cipta Bangun Mandiri
	-	CV Costus Garden Indonesia
	-	PT Gifas Jaya Sentosa
	-	PT Dwijaya Selaras
	-	PT Ikagriya Darmapersada
	-	PT Parama Indah Nusantara
	1.190	PT Prabawa Surya Indonesia
	-	PT Surya Maju Jaya
	5.959	PT Harmoni Jaya Sejahtera
	1.304	PT Talenta Pondasi Utama
	5.824	Others (below Rp 1,000)
Jumlah	14.277	Total

18. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2025
PT Diamond Development Sawangan	242.018
KSO Vasanta Diamond Sawangan	28.500
Samty Asia Investment, Pte., Ltd.	-
Lain-lain (di bawah Rp 1.000)	22.078
Jumlah	292.596

18. OTHER PAYABLES

This account consist of:

	2024	
	242.410	PT Diamond Development Sawangan
	3.759	KSO Vasanta Diamond Sawangan
	209.549	Samty Asia Investment, Pte., Ltd.
	1.679	Others (below Rp 1,000)
Jumlah	457.397	Total

19. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	2025
Kontraktor	6.571
Retensi	8.643
Bunga pinjaman	1.458
Lain-lain (di bawah Rp 500)	5.457
Jumlah	22.129

19. ACCRUED EXPENSES

This account consist of:

	2024	
	8.627	Contractor
	8.325	Retention
	3.857	Interest loan
	5.976	Others (below Rp 500)
Jumlah	26.785	Total

20. UANG TITIPAN KONSUMEN

Akun ini merupakan uang titipan yang dapat dikembalikan yang berasal dari konsumen yang biasanya untuk memperoleh Nomor Urut Pemesanan (NUP) atas proyek perumahan Grup.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo uang titipan konsumen masing-masing sebesar Rp 36.291 dan Rp 73.059.

20. CUSTOMER DEPOSITS

This account represents refundable deposits received from customers, which are typically made to obtain Order Sequence Number (NUP) for the Group's housing projects.

As of December 31, 2025 and 2024, the balance of customer deposits amounted to Rp 36,291 and Rp 73,059, respectively.

21. UANG MUKA KONSUMEN

Akun ini seluruhnya merupakan penerimaan kas dari konsumen atas penjualan tanah, ruko, dan rumah tapak yang belum diserahkan kepada konsumen. Seluruh uang muka konsumen dilakukan dengan pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

21. CUSTOMER ADVANCES

This account entirely represents cash receipts from customers of sales land, shophouse, and landed house which have not been handover to the customers. All of customers deposits from third parties and in Rupiah currency.

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

21. UANG MUKA KONSUMEN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo uang muka konsumen masing-masing sebesar Rp 203.804 dan Rp 242.730.

21. CUSTOMER ADVANCES (Continued)

As of December 31, 2025 and 2024, the balance of customers advances amounted to Rp 203,804 and Rp 242,730, respectively.

22. PERPAJAKAN

22. TAXATION

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	2025	2024	
Entitas induk			The Company
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	3.396	4.075	Income tax Article 4(2)
Pajak pertambahan nilai	4.567	3.681	Value added tax
Subjumlah	7.963	7.756	Sub-total
Entitas anak			Subsidiaries
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	2.550	2.182	Income tax Article 4(2)
Pajak pertambahan nilai	40.856	36.883	Value added tax
Subjumlah	43.406	39.065	Sub-total
Jumlah	51.369	46.821	Total

b. Utang Pajak

b. Tax Payables

	2025	2024	
Entitas induk			The Company
Pajak penghasilan			Income tax
Pasal 4(2)	1.220	354	Article 4(2)
Pasal 21	247	217	Article 21
Pasal 23	77	115	Article 23
Pasal 26	15	24	Article 26
Pajak pertambahan nilai	3.376	1.317	Value added tax
Subjumlah	4.935	2.027	Sub-total
Entitas anak			Subsidiaries
Pajak penghasilan			Income tax
Pasal 4(2)	732	445	Article 4(2)
Pasal 21	12	21	Article 21
Pasal 23	90	79	Article 23
Subjumlah	834	545	Sub-total
Jumlah	5.769	2.572	Total

c. Pajak Final

c. Final Tax

Rincian beban pajak final atas pengalihan tanah dan bangunan Grup adalah sebagai berikut

The details of final tax expense on transfer of land and building rights of the Group are as follows:

	2025	2024	
Perusahaan	3.466	13.016	The Company
Entitas anak	1.933	1.209	Subsidiaries
Jumlah	5.399	14.225	Total

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

22. PERPAJAKAN (Lanjutan)

22. TAXATION (Continued)

d. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan sesuai laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan penghasilan kena pajak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

d. Current Tax

A reconciliation between profit before income tax, as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, and estimated taxable income of the Company for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	70.957	83.487	<i>Profit before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Dikurangi laba sebelum beban pajak penghasilan KSO	(10.146)	(9.432)	<i>Less profit before income tax expenses of KSO</i>
Dikurangi laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan entitas anak	9.163	(6.681)	<i>Less profit (loss) before income tax expenses of subsidiaries</i>
Jumlah	<u>69.974</u>	<u>67.374</u>	<i>Total</i>
Efek eliminasi	21.700	318.194	<i>Elimination effect</i>
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	91.674	385.568	<i>Profit before income tax of the Company</i>
<u>Beda permanen</u>			<u><i>Permanent differences</i></u>
Laba yang sudah dikenakan pajak final	(90.085)	(384.869)	<i>Income already subjected to final tax</i>
Taksiran laba fiskal	1.589	699	<i>Estimated fiscal income</i>
Rugi fiskal yang digunakan	(1.589)	(699)	<i>Fiscal loss utilized</i>
Taksiran laba penghasilan kena pajak tahun berjalan - Perusahaan	-	-	<i>Estimated taxable income for the year - the Company</i>
<u>Akumulasi rugi fiskal</u>			<u><i>Accumulated fiscal losses</i></u>
Tahun 2019	-	(11.855)	<i>Year 2019</i>
Tahun 2020	(24.860)	(26.449)	<i>Year 2020</i>
Jumlah	(24.860)	(38.304)	<i>Total</i>

Perusahaan melaporkan penghasilan kena pajak untuk periode 31 Desember 2025 seperti yang disebutkan di atas dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan (SPT) yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Namun demikian, pihak manajemen Perusahaan menyadari masih mungkin terdapat koreksi dari KPP.

The Company report the estimated taxable income for the period December 31, 2025 as mentioned above, in its Annual Tax Return (SPT) to be reported to Tax Office (KPP). However, management of the Company is aware that there could be corrections from KPP.

Taksiran laba (rugi) fiskal untuk periode 31 Desember 2025 merupakan estimasi perhitungan Pajak Penghasilan Badan Grup.

The estimated fiscal profit (loss) for the period December 31, 2025 is an estimate for the Group Corporate Income Tax calculation.

Kompensasi rugi fiskal dapat dimanfaatkan terhadap penghasilan kena pajak di masa depan sampai dengan lima tahun sejak rugi fiskal dilaporkan.

Fiscal losses carried forward can be utilized against future taxable income up to five years from the period the fiscal loss has been reported.

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

22. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Pajak Kini (Lanjutan)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dengan hasil perkalian laba sebelum beban pajak penghasilan dan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	70.957	83.487	Profit before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	15.610	18.367	Tax calculate at applicable tax rates
Pengaruh pajak atas beda permanen (Efek eliminasi)	(20.034) (4.774)	(88.216) (70.003)	Tax effect on permanent difference Elimination effect
Aset pajak tangguhan yang tidak diperhitungkan	(350)	(154)	Unrecognized deferred tax
Beban pajak penghasilan	-	-	Income tax expenses

Manajemen berkeyakinan bahwa terdapat ketidakpastian atas pemulihan aset pajak tangguhan di masa depan sehingga Grup tidak mengakui pajak tangguhan.

A reconciliation between income tax expense with the profit before income tax expense using the prevailing tax rate are as follows:

Management believes that there is uncertainty on the future recovery of deferred tax assets therefore the Group does not recognized deferred tax.

22. TAXATION (Continued)

d. Current Tax (Continued)

23. LIABILITAS SEWA

Grup memiliki kontrak sewa untuk kantor dengan PT Vasanta Indo Properti dan kontrak sewa untuk lahan parkir dengan PT Graha Wibawa Propertindo yang digunakan dalam operasinya. Gedung kantor dan lahan tersebut memiliki jangka waktu sewa 2 tahun tanpa batasan atau perjanjian yang diberlakukan dan mencakup opsi perpanjangan dan pemutusan kontrak. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset hak-guna Grup dicatat sebagai bagian dari aset tetap (Catatan 12).

Grup juga memiliki sewa lainnya dengan jangka waktu 12 bulan. Grup menerapkan "Sewa jangka pendek" yang dikecualikan dari pengakuan untuk sewa ini.

Rincian liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
PT Graha Wibawa Propertindo	3.900	-	PT Graha Wibawa Propertindo
PT Vasanta Indo Properti	2.507	2.353	PT Vasanta Indo Properti
Dikurangi bagian jangka pendek	(3.084)	(2.353)	Less current portion
Bagian jangka panjang	3.323	-	Non-current portion

Mutasi liabilitas sewa yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	2.353	4.148	Beginning balance
Penambahan			Addition
Pengukuran kembali terkait perpanjangan	6.407	377	Remeasurement due to renewal
Bunga	55	236	Interest
Pembayaran pokok	(1.825)	(2.172)	Payments principle
Pembayaran bunga	(55)	(236)	Payments interest
Penghapusan	(528)	-	Disposal
Saldo akhir	6.407	2.353	Ending balance

The Group has lease contracts for office building with PT Vasanta Indo Properti and lease contracts for parking lot with PT Graha Wibawa Propertindo used in its operations. Building and land has lease terms of 2 years with no restrictions or covenants imposed and includes extension and termination options. As of December 31, 2025 and 2024, the Group's right-of-use assets are recorded as part of fixed assets (Note 12).

The Group also has certain other lease with lease term of 12 months or less. The Group applies the "Short-term lease" recognition exemption for these leases.

The details of lease liabilities are as follows:

The movements of lease liabilities recognized in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

23. LIABILITAS SEWA (Lanjutan)

Rata-rata tertimbang dari kenaikan suku bunga pinjaman yang diterapkan Grup adalah 7,50% - 9,50%.

Berikut ini adalah jumlah yang diakui dalam laba rugi:

	2025
Beban sewa jangka pendek (Catatan 31)	3.038
Beban penyusutan aset hak-guna	3.375
Beban bunga liabilitas sewa (Catatan 33)	55
Jumlah	6.468

Jumlah arus kas keluar pada 31 Desember 2025 dan 2024 untuk semua kontrak sewa masing-masing berjumlah Rp 4.863 dan Rp 3.077, termasuk biaya sewa yang tidak termasuk dalam kewajiban sewa

24. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Grup memberikan imbalan untuk karyawannya yang telah mencapai usia pensiun yaitu 57 tahun sesuai dengan Undang-Undang ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia. Liabilitas imbalan kerja tersebut tidak didanai.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mengakui imbalan kerja berdasarkan perhitungan KKA Nurichwan, aktuaris independen, dalam laporannya tertanggal 25 Maret 2026 dan 19 Maret 2025.

Imbalan kerja dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit*, dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	2025
Tingkat diskonto	6,75%
Tingkat kenaikan gaji	10,00%
Tabel mortalitas	TMI IV 2019
Tingkat cacat	10% dari tingkat kematian/ <i>from mortality rate</i>
Usia pensiun normal	57 tahun/years

Rekonsiliasi jumlah liabilitas imbalan pascakerja yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	4.656
Beban tahun berjalan (Catatan 31)	3.198
Keuntungan aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(641)
Pembayaran manfaat	-
Saldo akhir	7.213

23. LEASE LIABILITIES (Continued)

The weighted average of the Group's incremental borrowing rate applied is 7.50% - 9.50%.

The following are the amounts recognized in profit or loss:

	2024	
	669	Short-term lease expenses (Note 31)
	2.818	Depreciation expenses of right-of-use assets
	236	Interest expenses of lease liabilities (Note 33)
Jumlah	3.723	Total

The total cash outflows December 31, 2025 and 2024 for all lease contracts amounted to Rp 4,863 and Rp 3,077, respectively, which includes lease expenses not included in lease liabilities.

24. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES

The Group provides benefits for its employees who has reached the retirement age of 57 based on prevailing labor laws in Indonesia. The employee benefits liabilities is unfunded.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group recognized employee benefits based on the calculation of KKA Nurichwan, independent actuary, in its reports dated March 25, 2026 and March 19, 2025.

Employee benefit calculate using the projected unit credit method, with the following principal assumptions:

	2024	
	7,11%	Discount rate
	10,00%	Salary increase rate
	TMI IV 2019	Mortality table
	10% dari tingkat kematian/ <i>from mortality rate</i>	Disability rate
	57 tahun/years	Normal retirement age

Reconciliation of the amount of post-employment benefits liabilities presented in the consolidated statement of financial position are as follows:

	2024	
Saldo awal	3.567	Beginning balance
Beban tahun berjalan (Catatan 31)	4.253	Expenses for the year (Note 31)
Keuntungan aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(2.169)	Actuarial gain recognized in other comprehensive income
Pembayaran manfaat	(995)	Benefits Paid
Saldo akhir	4.656	Ending balance

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

24. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Beban imbalan kerja yang diakui dalam laba rugi adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Biaya jasa kini	2.867	4.006	Current service cost
Biaya bunga	331	247	Interest expenses
Jumlah	3.198	4.253	Total

Jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Keuntungan aktuarial atas perubahan asumsi keuangan	(4.744)	(2.351)	Actuarial gain on changes in financial assumptions
Dampak penyesuaian pengalaman	4.103	182	Effect of experience adjustment
Jumlah	(641)	(2.169)	Total

Analisis sensitivitas kuantitatif untuk asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025		2024		
	1% Kenaikan/ Increase	1% Penurunan/ Decrease	1% Kenaikan/ Increase	1% Penurunan/ Decrease	
Tingkat diskonto					Discount rate
Dampak liabilitas manfaat pasti - neto	(6.518)	8.029	(4.175)	5.154	Impact on the net defined benefit obligation
Tingkat kenaikan gaji					Salary increase rate
Dampak liabilitas manfaat pasti - neto	7.932	(6.589)	5.218	(4.222)	Impact on the net defined benefit obligation

25. MODAL SAHAM

Susunan kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan data dari Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

25. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders based on the records of the Securities Administration Bureau, PT Sinartama Gunita as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

Pemegang Saham	2025				Shareholders
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total		
PT Sirius Surya Sentosa	496.049.466	41,00%	49.605		PT Sirius Surya Sentosa
Tn. Hapsoro	234.178.350	19,35%	23.418		Mr. Hapsoro
PT Basis Utama Prima	196.446.000	16,24%	19.645		PT Basis Utama Prima
PT Bhineka Abadi Investama	114.773.100	9,49%	11.477		PT Bhineka Abadi Investama
Masyarakat (masing-masing kepemilikan kurang dari 5%)	168.553.084	13,92%	16.855		Public (each less than 5% ownership)
Jumlah	1.210.000.000	100,00%	121.000		Total

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (Lanjutan)

25. SHARE CAPITAL (Continued)

2024				
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Sirius Surya Sentosa	732.655.000	60,55%	73.266	PT Sirius Surya Sentosa
PT Bhineka Abadi Investama	114.773.100	9,49%	11.477	PT Bhineka Abadi Investama
Masyarakat (masing-masing kepemilikan kurang dari 5%)	362.571.900	29,96%	36.257	Public (each less than 5% ownership)
Jumlah	1.210.000.000	100,00%	121.000	Total

Perusahaan

Berdasarkan Akta No. 53 tanggal 14 Juni 2024 dari Masdiana, S.H., M.Kn., Notaris di Depok, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen dari keuntungan bersih Perusahaan periode 2023 sebesar Rp 10.000.

The Company

Based on the Deed No. 53 dated June 14, 2024 from Masdiana, S.H., M.Kn., Notary in Depok, the shareholders approved distribution of dividend from the Company's net profit during period 2023 amounting to Rp 10,000.

Entitas Anak - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Berdasarkan keputusan sirkuler tanggal 16 Desember 2024, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen JII sebelum tahun buku 2024 berakhir sebesar Rp 20.742. Dividen sebesar Rp 20.742 yang diterima Perusahaan dari JII telah dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian ini.

Subsidiary - PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Based on the circular decision dated December 16, 2024, the shareholders approved the distribution of the JII's dividend before the end of the 2024 financial year amounting to Rp 20,742. Dividend of Rp 20,742 received by the Company from JII has been fully eliminated in this consolidated financial statements.

Manajemen Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Capital Management

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

Manajemen Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan. Kebijakan Grup adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders. No changes were made in the objectives, policies or processes during the periods presented. The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, perhitungan rasio adalah sebagai berikut:

As a generally accepted practice, the Group evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (*gearing ratio*), which is calculated as net liabilities divided by total capital as of December 31, 2025 and 2024, the ratio calculation are as follows:

	2025	2024	
Jumlah liabilitas	1.199.742	1.257.808	Total liabilities
Dikurangi kas dan setara kas	(140.260)	(137.438)	Less cash and cash equivalents
Liabilitas neto	1.059.482	1.120.370	Net liabilities
Jumlah ekuitas	603.446	322.299	Total equity
Gearing ratio	1,76	3,48	Gearing ratio

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

26. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan agio saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham pada tanggal 26 Juni 2020 sebesar Rp 5.875 setelah dikurangi dengan beban emisi sebesar Rp 1.000.

26. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account represents the share premium from the Initial Public Offering on June 26, 2020, amounting to Rp 5,875 after deducting the emission cost of Rp 1,000.

27. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Perubahan kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak yang dikonsolidasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

27. NON-CONTROLLING INTEREST

The movement of non-controlling interests in net assets of subsidiary as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	3.446	3	Beginning balance
Kepentingan nonpengendali atas peningkatan modal entitas anak melalui konversi utang lain-lain	209.549	-	Non-controlling interest portion of the subsidiary's capital increase through other payables conversion
Bagian kepentingan nonpengendali atas rugi tahun berjalan	(12.142)	(1.458)	Non-controlling interest portion of loss for the year
Kepentingan nonpengendali atas pendirian entitas anak	-	4.901	Non-controlling interest from establishment of subsidiary
Saldo akhir	200.853	3.446	Ending balance

28. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

28. SALES

This account consist of:

	2025	2024	
Tanah	236.272	179.181	Land
Rumah tapak	63.939	64.014	Landed house
Rumah toko	43.555	74.746	Shophouse
Jumlah	343.766	317.941	Total

29. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

29. COST OF SALES

This account consist of:

	2025	2024	
Tanah	106.213	28.806	Land
Rumah tapak	31.661	44.168	Landed house
Rumah toko	19.080	38.694	Shophouse
Jumlah	156.954	111.668	Total

30. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

30. SELLING EXPENSES

This account consist of:

	2025	2024	
Pemasaran dan promosi	22.798	14.523	Marketing and promotion
Komisi	4.631	3.242	Commission
Jumlah	27.429	17.765	Total

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

31. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2025
Gaji dan tunjangan	65.493
Jasa profesional	5.714
Penyusutan aset tetap (Catatan 12)	4.860
Imbalan kerja (Catatan 24)	3.198
Sewa jangka pendek (Catatan 23)	3.038
Pengamanan	2.602
Perlengkapan kantor	2.318
Perbaikan dan pemeliharaan	1.185
Perizinan	1.036
Perjalanan dinas	760
Listrik, air, dan telepon	664
Amortisasi aset takberwujud (Catatan 13)	444
Penyusutan properti investasi (Catatan 11)	213
Penurunan nilai piutang lain-lain (Catatan 6)	73
Lain-lain (di bawah Rp 100)	4.477
Jumlah	96.075

31. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consist of:

	2024	
	70.461	Salaries and allowance
	8.805	Professional fee
	3.750	Depreciation of fixed assets (Note 12)
	4.253	Employee benefits (Note 24)
	669	Short-term lease (Note 23)
	2.084	Security
	4.651	Office supplies
	1.182	Repairment and maintenance
	432	License
	1.932	Traveling expense
	624	Electricity, water, and telephone
	428	Amortization of intangible assets (Note 13)
	213	Depreciation of investment properties (Note 11)
	165	Impairment of other receivables (Note 6)
	257	Others (below Rp 100)
Jumlah	99.906	Total

32. PENDAPATAN JASA MANAJEMEN

Untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pendapatan jasa manajemen dari KSO Vasanta Diamond Sawangan masing-masing sebesar Rp 10.200 dan Rp 15.300.

32. MANAGEMENT INCOME

For the years ended December 31, 2025 and 2024, management income from KSO Vasanta Diamond Sawangan amounted to Rp 10,200 and Rp 15,300, respectively.

33. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	2025
Utang bank	2.303
Liabilitas sewa (Catatan 23)	55
Utang lembaga keuangan	16
Jumlah	2.374

33. FINANCE COSTS

This account consist of:

	2024	
	1.624	Bank loan
	236	Lease liabilities (Note 23)
	18	Financial institution loans
Jumlah	1.878	Total

34. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2025
Laba tahun berjalan dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	83.099
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	1.210.000.000
Laba per saham dasar^{*)}	68,68

34. BASIC EARNINGS PER SHARE

The calculations of basic profit per share are as follows:

	2024	
	84.945	Income for the year attributable to the owners of the parent entity
	1.210.000.000	Weighted average number of share outstanding
	70,20	Basic profit per share^{*)}

^{*)} dalam Rupiah penuh

^{*)} in full Rupiah

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

35. SIFAT, SALDO, DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi yang meliputi antara lain:

35. NATURE, BALANCES, AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties involving the following:

Pihak-pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat Hubungan/ <i>Nature of Relationship</i>	Sifat Transaksi/ <i>Type of Transactions</i>
PT Sirius Surya Sentosa	Pemegang saham/ <i>Shareholder</i>	Aset tidak lancar lainnya/ <i>Other non-current assets</i>
PT Vasanta Indo Properti	Kesamaan manajemen kunci/ <i>Same key management</i>	Liabilitas sewa, beban penyusutan, dan beban keuangan/ <i>Lease liabilities, depreciation expenses, and finance costs</i>
PT Graha Wibawa Propertindo	Kesamaan manajemen kunci/ <i>Same key management</i>	Liabilitas sewa/ <i>Lease liabilities</i>
Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:		<i>The balances and transactions with related parties are as follows:</i>
	2025	2024
Aset tidak lancar lainnya (Catatan 15)		Other non-current assets (Note 15)
PT Sirius Surya Sentosa	200.000	200.000 PT Sirius Surya Sentosa
Persentase terhadap jumlah aset	11,09%	Percentage of total assets
Liabilitas sewa (Catatan 23)		Lease liabilities (Note 23)
PT Graha Wibawa Propertindo	3.900	- PT Graha Wibawa Propertindo
PT Vasanta Indo Properti	2.507	2.353 PT Vasanta Indo Properti
Persentase terhadap jumlah liabilitas	0,53%	Percentage of total liabilities
Beban penyusutan		Depreciation expenses
PT Vasanta Indo Properti	3.375	2.818 PT Vasanta Indo Properti
Persentase terhadap jumlah beban penyusutan	69,44%	Percentage of total depreciation
Beban keuangan (Catatan 33)		Interest expenses (Note 33)
PT Vasanta Indo Properti	55	236 PT Vasanta Indo Properti
Persentase terhadap jumlah beban keuangan	2,32%	Percentage of total finance costs

Liabilitas Sewa

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, Grup memiliki perjanjian sewa kantor di Apartemen Saumata Lantai 1, Alam Sutera dengan PT Vasanta Indo Properti dan sewa lahan parkir dengan PT Graha Wibawa Propertindo (Catatan 23).

Lease Liabilities

In carrying out its operational activities, the Group has office rental agreement on Saumata Apartment 1st Floor, Alam Sutera with PT Vasanta Indo Properti and parking lot rental with PT Graha Wibawa Propertindo (Note 23).

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

36. SEGMENT OPERASI

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi kegiatan usahanya berdasarkan jenis usaha, terutama terdiri dari:

- i. Penjualan properti; dan
- ii. Penyewaan properti.

Manajemen memantau hasil operasi dari setiap jenis usaha di atas secara terpisah untuk keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Oleh karena itu, penentuan segmen Grup konsisten dengan klasifikasi di atas. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian. Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Grup:

36. OPERATING SEGMENT

The Group classifies and evaluates its business activities based on the type of business, mainly consisting of:

- i. Sale of properties; and
- ii. Rental of properties.

Management monitors the operating results of each type of business above separately for the purpose of making decisions regarding resource allocation and performance evaluation. Therefore, the determination of the Group's segments is consistent with the classification above. Segment performance is evaluated based on operating profit or loss and is measured consistently with the operating profit or loss in the consolidated financial statements. The following table presents information regarding the operating results, assets and liabilities of the Group's operating segments:

	2025			2024			
	Penjualan Properti/ Sale of Properties	Penyewaan Properti/ Rental of Properties	Konsolidasi/ Consolidated	Penjualan Properti/ Sale of Properties	Penyewaan Properti/ Rental of Properties	Konsolidasi/ Consolidated	
Penjualan	343.766	-	343.766	317.941	-	317.941	Sales
Beban pokok penjualan (	156.954)	-	156.954)	111.668)	-	111.668)	Cost of sales
Laba bruto	186.812	-	186.812	206.273	-	206.273	Gross profit
Beban penjualan	(27.429)	-	(27.429)	(17.765)	-	(17.765)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(95.862)	(213)	(96.075)	(99.693)	(213)	(99.906)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(5.399)	-	(5.399)	(14.225)	-	(14.225)	Final tax expenses
Laba operasi	58.122	(213)	57.909	74.590	(213)	74.377	Profit from operations
Pendapatan jasa manajemen	10.200	-	10.200	15.300	-	15.300	Management income
Pendapatan sewa	-	4.317	4.317	-	3.208	3.208	Rent income
Pendapatan bunga	3.661	-	3.661	3.558	-	3.558	Interest income
Bagian rugi entitas asosiasi	(2.020)	-	(2.020)	(5.363)	-	(5.363)	Share in net loss for associate
Beban keuangan	(2.374)	-	(2.374)	(1.878)	-	(1.878)	Finance costs
Lain-lain - neto	(736)	-	(736)	(5.715)	-	(5.715)	Others - net
Laba sebelum pajak penghasilan	66.853	4.104	70.957	80.492	2.995	83.487	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-	-	-	Income tax expenses
Laba tahun berjalan	66.853	4.104	70.957	80.492	2.995	83.487	Income for the year
Penghasilan komprehensif lain	641	-	641	2.169	-	2.169	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	67.494	4.104	71.598	82.661	2.995	85.656	Total comprehensive income for the year
Aset segmen	1.797.494	5.694	1.803.188	1.574.200	5.907	1.580.107	Segment assets
Liabilitas segmen	1.194.659	5.083	1.199.742	1.251.996	5.812	1.257.808	Segment liabilities
Penyusutan dan amortisasi	5.304	213	5.517	4.178	213	4.391	Depreciation and amortization

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN PENTING

KERJA Sama Operasi - KSO Vasanta Diamond Sawangan

Pada tanggal 6 Juli 2021, Perusahaan membuat sebuah kerja sama operasi dengan PT Diamond Development Sawangan, dengan kepemilikan partisipasi sebesar 51% untuk Perusahaan dan 49% untuk PT Diamond Development Sawangan, di mana kedua belah pihak sepakat untuk mengembangkan, membangun, mengelola, menjual, dan mengoperasikan hunian perumahan tapak dan fasilitas fasilitasnya di area tanah proyek (perumahan), yang akan dikembangkan sebagai bagian dari area hunian dengan nama Shila at Sawangan. Para pihak sepakat untuk membentuk KSO Vasanta Diamond Sawangan yang diakui sebagai wajib pajak berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia untuk secara bersama-sama melaksanakan proyek sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini. Para pihak mengakui bahwa KSO bukan merupakan suatu badan hukum berdasarkan hukum Republik Indonesia.

Pada tanggal 27 Juni 2023, berdasarkan perjanjian addendum antara Perusahaan dengan PT Diamond Development Sawangan, kedua belah pihak sepakat untuk mengubah bagian partisipasi pada KSO Vasanta Diamond Sawangan dari 51% menjadi 15% untuk Perusahaan dan 49% menjadi 85% untuk PT Diamond Development Sawangan.

KERJA Sama Operasi dengan PT Sirius Surya Sentosa

- Pada tanggal 27 Juni 2023, Perusahaan membuat perjanjian dengan PT Sirius Surya Sentosa, di mana kedua belah pihak berencana membentuk sebuah kerja sama operasi dengan kepemilikan partisipasi sebesar 37% untuk Perusahaan dan 63% untuk PT Sirius Surya Sentosa, untuk mengembangkan hunian dan komersial di tanah seluas 4 hektare, yang berlokasi di daerah Bekasi, Jawa Barat. Para pihak setuju untuk melanjutkan pembentukan kerja sama operasi ini setelah semua ketentuan kedua belah pihak terpenuhi paling lambat tanggal 31 Desember 2024. Atas perjanjian ini, Perusahaan telah memberikan proyek deposit sebesar Rp 212.500 kepada PT Sirius Surya Sentosa. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, proyek deposit masing-masing sebesar Rp 200.000 (Catatan 15). Jika ketentuan belum terpenuhi, para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian ini dan PT Sirius Surya Sentosa akan mengembalikan deposit proyek kepada Perusahaan paling lambat 25 hari setelah tanggal penghentian perjanjian.
- Perjanjian tersebut telah diperpanjang, berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Operasi tanggal 19 Desember 2024 dengan rincian sebagai berikut:
 1. Luas Lahan Proyek
PT Sirius Surya Sentosa dan Perusahaan bermaksud untuk melakukan kerja sama operasi untuk mengembangkan, membangun, mengelola, menjual, dan mengoperasikan 8 (delapan) menara apartemen (termasuk penjualan tanah dan bangunan) yang berlokasi di Kawasan Industri MM 2100, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Indonesia, dengan total luas sekitar lebih dari 3,7 hektare (tanah tersebut, "Tanah Proyek") ("KSO").
 2. Perpanjangan Tanggal Penghentian Batas Waktu Perpanjangan Perjanjian
PT Sirius Surya Sentosa dan Perusahaan sepakat bahwa Tanggal Penghentian Batas Waktu Perpanjangan Perjanjian akan diperpanjang untuk jangka waktu tambahan 180 (seratus delapan puluh) hari dari Tanggal Penghentian Jangka Panjang awal ("Perpanjangan Tanggal Penghentian Jangka Panjang").

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Joint Operation - KSO Vasanta Diamond Sawangan

On July 6, 2021, the Company entered into Joint Operation with PT Diamond Development Sawangan with participating interest of 51% for the Company and 49% for PT Diamond Development Sawangan, wherein both parties agree to develop, built, manage, sale, and operate residential housing on site and its facilities in the project land area (housing), which will be developed as part of the township area under the name Shila in Sawangan. The parties agree to form KSO Vasanta Diamond Sawangan that is recognized as a taxpayer based on applicable Indonesian tax regulations to jointly carry out projects in accordance with the requirements and the terms set out in this agreement. The parties acknowledge that this KSO is not a legal entity under the laws of the Republic of Indonesia.

On June 27, 2023, based on the addendum agreement between the Company and PT Diamond Development Sawangan, both parties agreed to change the participating interest in KSO Vasanta Diamond Sawangan from 51% to 15% for the Company and 49% to 85% for PT Diamond Development Sawangan.

Joint Operation with PT Sirius Surya Sentosa

- On June 27, 2023, the Company entered into an agreement with PT Sirius Surya Sentosa, whereby both parties plan to form a joint operation with participating interest of 37% for the Company and 63% for PT Sirius Surya Sentosa, to develop residential and commercial on 4 hectares of land, located in Bekasi, West Java. The parties agree to continue the establishment of this joint operation after all conditions of both parties have been fulfilled latest by December 31, 2024. For this agreement, the Company has provided a project deposit amounting to Rp 212,500 to PT Sirius Surya Sentosa. As of December 31, 2025 and 2024, project deposit amounting to Rp 200,000 (Note 15). If the conditions have not been met, the parties agree to terminate this agreement and PT Sirius Surya Sentosa will return the project deposit to the Company no later than 25 days after the date of termination of the agreement.
- The agreement has been extended, based on the Operation Cooperation Agreement dated December 19, 2024 with the following details:
 1. Project Land Area
PT Sirius Surya Sentosa and the Company intend to enter joint operation in order to develop, construct, manage, sell, and operate 8 (eight) towers of apartment (including the sale of land and building) located within MM 2100 Industrial Town, Bekasi Regency, West Java, Indonesia, in the total area of approximately more than 3.7 hectares (such land, "Project Land") ("KSO").
 2. Extension of the Termination Date and Extension of the Agreement Term
PT Sirius Surya Sentosa and the Company agree that the Termination Date for the Agreement Extension shall be extended for an additional period of 180 (one hundred eighty) days from the original Long Stop Date ("Extended Long Stop Date").

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

KERJA Sama Operasi dengan PT Sirius Surya Sentosa (Lanjutan)

- Perjanjian tersebut telah diperpanjang, terakhir berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Operasi tanggal 6 Juli 2025 yaitu PT Sirius Surya Sentosa dan Perusahaan sepakat bahwa Tanggal Penghentian Batas Waktu Perpanjangan Perjanjian hingga tanggal 31 Desember 2025.

Sehubungan dengan perpanjangan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dan PT Sirius Surya Sentosa, saldo yang timbul dari perjanjian tersebut diatas yang pada awalnya diakui sebagai deposit proyek, selanjutnya, berdasarkan Perjanjian Pengembalian Deposit tanggal 19 Desember 2025, Perusahaan dan PT Sirius Surya Sentosa telah menyetujui pengembalian deposit Perusahaan sebesar Rp 200.000 melalui saling hapus (set-off) dengan kewajiban pembayaran kepada PT Sirius Surya Sentosa atas penyelesaian jual-beli 63,03% saham PT Daria Mulia Properti dan 99,99% saham PT Vasanta Daria Development di mana PT Sirius Surya Sentosa merupakan pemegang saham pengendali.

Jumlah harga perolehan saham yang disepakati masing-masing sebesar Rp 156.000 untuk mengalihkan 138.674 saham PT Daria Mulia Properti dan Rp 45.000 untuk mengalihkan 99.982 saham PT Vasanta Daria Development, dengan total nilai sebesar Rp 201.000 dimana kekurangan sebesar Rp 1.000 disepakati akan dibayarkan kepada PT Sirius Surya Sentosa pada tanggal transaksi peralihan saham (Catatan 41).

Pada tanggal 31 Desember 2025, PT Daria Mulia Properti dan PT Vasanta Daria Development masih dibawah pengendalian PT Sirius Surya Sentosa, pengendalian akan beralih setelah seluruh transaksi pengalihan tersebut telah selesai termasuk pembayaran jumlah kekurangan yang harus dibayarkan oleh Perusahaan.

38. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian.

	2025	
	Jumlah Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value
Aset Keuangan		
<u>Biaya perolehan diamortisasi</u>		
Kas dan setara kas	140.260	140.260
Piutang usaha - pihak ketiga	170.873	170.873
Piutang lain-lain - pihak ketiga	31.688	31.688
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	35.637	35.637
Aset tidak lancar lainnya	-	-
Jumlah	378.458	378.458
Liabilitas Keuangan		
<u>Biaya perolehan diamortisasi</u>		
Utang bank jangka pendek	39.911	39.911
Utang usaha - pihak ketiga	22.142	22.142
Utang lain-lain - pihak ketiga	292.596	292.596
Biaya masih harus dibayar	22.129	22.129
Uang titipan konsumen	36.291	36.291
Utang bank	563.275	563.275
Utang lembaga keuangan	205	205
Liabilitas sewa	6.407	6.407
Jumlah	982.956	982.956

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Joint Operation with PT Sirius Surya Sentosa (Continued)

- The agreement has been extended, most recently based on the Joint Operation Agreement dated July 6, 2025 with PT Sirius Surya Sentosa and the Company agree that Extension of the Termination Date and Extension of the Agreement Term to December 31, 2025.

In relation to the extension of the Joint Operation Agreement between the Company and PT Sirius Surya Sentosa, the balance arising from the aforementioned agreement was initially recognized as a project deposit. Subsequently, based on the Deposit Refund Agreement dated 19 December 2025, the Company and PT Sirius Surya Sentosa agreed to the refund of the Company's deposit amounted to Rp 200,000 through a set-off mechanism against the Company's payment obligations to PT Sirius Surya Sentosa in relation to the settlement of the sale and purchase of 63.03% equity interest in PT Daria Mulia Properti and 99.99% equity interest in PT Vasanta Daria Development, for which PT Sirius Surya Sentosa is the controlling shareholder.

The agreed acquisition cost is Rp 156,000 for the transfer of 138,674 shares in PT Daria Mulia Properti and Rp 45,000 for the transfer of 99,982 shares in PT Vasanta Daria Development, with a total value of Rp 201,000. The shortfall of Rp 1,000 was agreed to be paid to PT Sirius Surya Sentosa on the date of the share transfer transaction (Note 41).

As of December 31, 2025, PT Daria Mulia Properti and PT Vasanta Daria Development still under the control of PT Sirius Surya Sentosa, the control will be transferred upon the completion of all share transfer transactions, including the payment of the remaining balance due by the Company.

38. FINANCIAL INSTRUMENTS

The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements.

	2024		
	Jumlah Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
			Financial Assets
			<u>Amortized cost</u>
			Cash and cash equivalents
			Trade receivables - third parties
			Other receivables - third parties
			Restricted cash and cash equivalents
			Other non-current assets
			Total
			Financial Liabilities
			<u>Amortized cost</u>
			Short-term bank loan
			Trade payables - third parties
			Other payables - third parties
			Accrued expenses
			Customer deposits
			Bank loan
			Financial institution loans
			Lease liabilities
			Total

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

38. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Berikut metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar:

- Kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga, piutang lain-lain - pihak ketiga, kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya, utang usaha, utang lain-lain, utang titipan konsumen, dan biaya masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.
- Nilai tercatat dari liabilitas keuangan berupa utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang, dan utang lembaga keuangan ditentukan menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga efektif.
- Liabilitas sewa diukur sebesar nilai kini dari pembayaran kontraktual lessor selama masa sewa, dengan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada tarif implisit dalam sewa kecuali hal ini tidak dapat segera ditentukan, dalam hal ini, bunga pinjaman inkremental Grup saat dimulainya sewa digunakan.
- Nilai wajar aset tidak lancar lainnya dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar aset tersebut karena tidak ada jangka waktu penerimaan yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

39. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam aktivitas usaha harian, Grup dihadapkan oleh beberapa risiko. Risiko utama yang dihadapi oleh Grup muncul dari instrumen keuangan Grup yang berhubungan dengan risiko risiko kredit dan risiko likuiditas. Kebijakan akan pentingnya mengelola tingkat risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan beberapa parameter perubahan dan volatilitas pasar keuangan baik di Indonesia maupun internasional. Direksi Grup menelaah dan menyetujui kebijakan risiko yang mencakup toleransi risiko dalam strategi mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa *counterparty* tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Tidak ada risiko kredit yang terpusat secara signifikan. Grup mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan risiko yang dapat diterima untuk pelanggan individu dan memantau eksposur terkait dengan batasan-batasan tersebut.

Grup melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Grup memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus-menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Tabel berikut ini menggambarkan rincian eksposur risiko kredit maksimum Grup pada nilai tercatat (tanpa memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya), yang dikategorikan berdasarkan evaluasi proses kredit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

38. FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value:

- Cash and cash equivalents, account receivables - third parties, other receivables - third parties, restricted cash and cash equivalents, trade payable - third parties, other payables - third parties, customer deposits, and accrued expenses approximate their carrying values due to the short-term nature.
- Carrying amount of financial liabilities such as short-term bank loan, long-term bank loan, and financial institution loans are determined by discounting cash flows using effective interest rate.
- Lease liabilities are measured at the present value of the contractual payments due to the lessor over the lease term, with the discount rate determined by reference to the rate implicit in the lease unless this is not readily determinable, in which case, the Group's incremental borrowing rate on commencement of the lease is used.
- Fair value of other non-current asset is carried at historical cost because its fair value cannot be measured reliably. It is not practical to estimate the fair value of the asset because there is no definite period of receipt, although it is not expected to be completed within 12 months after the date of the consolidated statement of financial position.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

In its daily business activities, the Group is exposed to risks. The main risks facing by Group arising from its financial instruments of the Group credit risk and liquidity risk. The importance of the policies in managing this risk level has increased significantly by considering some parameters change and volatility of financial markets both in Indonesia and internationally. The Group's Director reviews and approves risk policies covering the risk tolerance in the strategy to manage the risk which are summarized below.

a. Credit Risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligation under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. There is no significant concentration of credit risk. The Group manages and controls credit risk by setting limits on acceptable risk for individual customers and monitoring the exposure associated with these restrictions.

The Group conducts business relationships only with recognized and credible third parties. The Group has a policy to go through customer credit verification procedures. In addition, the amount of receivables is monitored continuously to reduce the risk of doubtful accounts.

The following table illustrates the Group's maximum credit risk exposure at their carrying amounts (without taking into account any collateral held or other credit enhancements), which is categorized by class based on its credit evaluation process as of December 31, 2025 and 2024:

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

39. TUJUAN DAN KEBUJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN
(Lanjutan)

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES
(Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

2025

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due	Telah Jatuh Tempo/ Past Due	Jumlah/ Total	
Kas dan setara kas	140.260	-	140.260	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	170.873	-	170.873	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	31.688	-	31.688	Other receivables - third parties
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	35.637	-	35.637	Restricted cash and cash equivalents
Jumlah	378.458	-	378.458	Total

2024

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due	Telah Jatuh Tempo/ Past Due	Jumlah/ Total	
Kas dan setara kas	137.438	-	137.438	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	5.682	-	5.682	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2.954	-	2.954	Other receivables - third parties
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	37.740	-	37.740	Restricted cash and Cash equivalents
Aset tidak lancar lainnya	200.000	-	200.000	Other non-current assets
Jumlah	383.814	-	383.814	Total

b. Risiko Likuiditas

b. Liquidity Risk

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Liquidity risk is a risk arising when the cash flows position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

Dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memantau dan menjaga tingkat kas dan bank yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup untuk mengatasi dampak dari arus kas. Grup juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk mengambil inisiatif penggalangan dana, antara lain pinjaman bank dan pelunasan liabilitas diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

In managing liquidity risk, the Group monitors and maintains level of cash on hand and in banks deemed adequate to finance the operations of the Group to overcome the impact of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates cash flows projections and actual cash flows and continues to examine the condition of financial markets to take a fundraising initiative, which may include bank loans and settlement of liabilities provided by sales activities to customers.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The tables below summarize the maturity profile of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of December 31, 2025 and 2024:

2025

	Kurang dari 3 Bulan/ Less than 3 Months	Antara 3 Bulan - 1 Tahun/ Between 3 Months - 1 Year	Antara 1 - 2 Tahun/ Between 1 - 2 Years	Antara 2 - 5 Tahun/ Between 2 - 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 Years	Jumlah/ Total	
Utang bank jangka pendek	-	39.911	-	-	-	39.911	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	-	22.142	-	-	-	22.142	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	292.596	-	-	-	292.596	Other payables - third parties
Biaya masih harus dibayar	-	22.129	-	-	-	22.129	Accrued expenses
Uang titipan konsumen	-	36.291	-	-	-	36.291	Customer deposits
Utang bank	-	16.875	84.486	244.113	217.801	563.275	Bank loan
Utang lembaga keuangan	-	201	4	-	-	205	Financial institution loans
Liabilitas sewa	-	3.084	3.323	-	-	6.407	Lease liabilities
Jumlah	-	433.229	87.813	244.113	217.801	982.956	Total

PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

39. TUJUAN DAN KEBUJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN
(Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

2024						
	Kurang dari 3 Bulan/ Less than 3 Months	Antara 3 Bulan - 1 Tahun/ Between 3 Months - 1 Year	Antara 1 - 2 Tahun/ Between 1 - 2 Years	Antara 2 - 5 Tahun/ Between 2 - 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 Years	Jumlah/ Total
Utang bank jangka pendek	-	19.917	-	-	-	19.917
Utang usaha - pihak ketiga	-	14.277	-	-	-	14.277
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	457.397	-	-	-	457.397
Biaya masih harus dibayar	-	26.785	-	-	-	26.785
Uang titipan konsumen	-	73.059	-	-	-	73.059
Utang bank	-	20.699	51.747	341.531	-	413.977
Utang lembaga keuangan	-	37	48	-	-	85
Liabilitas sewa	-	2.353	-	-	-	2.353
Jumlah	-	614.524	51.795	341.531	-	1.007.850

Short-term bank loan
Trade payables - third parties
Other payables - third parties
Accrued expenses
Customer deposits
Bank loan
Financial institution loans
Lease liabilities

Total

40. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

a. Aktivitas Nonkas yang Signifikan

	2025	2024	
Peningkatan modal entitas anak oleh kepentingan nonpengendali melalui utang lain-lain	209.549	-	Increase in subsidiary's capital by non-controlling interest through other payables
Penambahan aset real estat melalui kapitalisasi bunga pinjaman	41.789	36.305	Additional real estate assets through loan interest capitalization
Penambahan aset tetap melalui utang lembaga keuangan	268	-	Additional fixed assets through financial institution loans
Penambahan aset hak guna melalui liabilitas sewa	6.407	377	Additional right-of-use assets through lease liabilities
Utang lain-lain - pihak ketiga - utang dividen	-	(134)	Other payables - third parties - dividend payables

b. Rekonsiliasi Aktivitas Pendanaan

Transaksi nonkas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini:

2025

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Perubahan Nonkas/ Non-cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank jangka pendek	19.917	19.994	-	39.911	Short-term bank loan
Utang bank - jangka panjang	413.977	149.298	-	563.275	Long-term - bank loan
Liabilitas sewa	2.353 (	1.826)	5.880	6.407	Lease liabilities
Utang lembaga keuangan	85 (	148)	268	205	Financial institution loans

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES
(Continued)

b. Liquidity Risk (Continued)

40. NOTES SUPPORTING CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

a. Significant Non-cash Activities

b. Reconciliation of Financing Activities

Non-cash transactions from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transactions below:

**PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PAKUAN Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)**

**40. NOTES SUPPORTING CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS (Continued)**

b. Rekonsiliasi Aktivitas Pendanaan (Lanjutan)

b. Reconciliation of Financing Activities (Continued)

2024

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Perubahan Nonkas/ Non-cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang lain-lain - pihak berelasi	8.500 (	8.500)	-	-	Other payables - related parties
Utang bank jangka pendek	19.920 (	3)	-	19.917	Short-term bank loan
Utang bank - jangka panjang	370.977	43.000	-	413.977	Long-term - bank loan
Liabilitas sewa	4.148 (	2.172)	377	2.353	Lease liabilities
Utang lembaga keuangan	141 (	56)	-	85	Financial institution loans

41. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA

41. SUBSEQUENT EVENT

Berdasarkan Akta Pengambilalihan saham No. 17 tanggal 30 Maret 2026 dari Notaris Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn, PT Sirius Surya Sentosa menyetujui untuk mengalihkan 99.282 lembar saham atau setara 99,99% kepemilikan saham di PT Vasanta Daria Development kepada Perusahaan dengan harga pembelian sebesar Rp 45.000.000.

Based on Share Acquisition Deed No. 17 dated March 30, 2026, from Notarial Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., PT Sirius Surya Sentosa agreed to transfer of 99,282 shares representing 99.99% ownership interest in PT Vasanta Daria Development to the Company with total purchase price of Rp 45,000,000.

Berdasarkan Akta Pengambilalihan saham No. 19 tanggal 30 Maret 2026 dari Notaris Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn, PT Sirius Surya Sentosa menyetujui untuk mengalihkan 138.674 lembar saham atau setara 63,03% kepemilikan saham di PT Daria Mulia Properti kepada Perusahaan dengan harga pembelian sebesar Rp 156.000.000.

Based on Share Acquisition Deed No. 19 dated March 30, 2026, from Notarial Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., PT Sirius Surya Sentosa agreed to transfer of 138,674 shares representing 63.03% ownership interest in PT Daria Mulia Properti to the Company with total purchase price of Rp 156,000,000.

 **PT. PAKUAN Tbk**

Jl. Raya Muchtar RT.002/RW.007
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan
Kota Depok, Jawa Barat 16511

Alamat Korespondensi
Correspondence Address

Saumata Apartment Office Lantai 2
Jl. Alam Utama Kav. 12-16, Alam Sutera
Kel. Panunggangan Timur, Kec. Pinang,
Kota Tangerang, Banten 15143

E. corsec@ptpakuan.com
www.ptpakuan.com