

# **PT VASTLAND INDONESIA Tbk**

**Laporan Keuangan / *Financial Statements*  
31 Desember 2025 dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut /  
*December 31, 2025 and for the Year then Ended***

**Dan Laporan Auditor Independen /  
*And Independent Auditors' Report***

**Daftar Isi****Table of Contents**

	<b>Halaman/ Page</b>	
	<hr/>	
Surat pernyataan direksi		<i>Directors' statement</i>
Laporan auditor independen		<i>Independent auditors' report</i>
Laporan posisi keuangan	1 - 2	<i>Statement of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	3	<i>Statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas	4	<i>Statement of changes in equity</i>
Laporan arus kas	5 - 6	<i>Statement of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan	7 - 60	<i>Notes to the financial statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 DESEMBER 2025  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
PT VASTLAND INDONESIA Tbk**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
ON THE FINANCIAL STATEMENT  
AS OF DECEMBER 31, 2025  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
PT VASTLAND INDONESIA Tbk**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

*We, the undersigned:*

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

Menyatakan bahwa:


*State that:*

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 30 Maret 2026 / March 30, 2026



**Vicky Vergilius Gunawan**  
Direktur Utama / *President Director*

**Stanley V. Gunawan**  
Direktur / *Director*

The original report included herein is in Indonesian language

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00184/2.1035/AU.1/05/1674-2/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT Vastland Indonesia Tbk

### Opini

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

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kas 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 pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan 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 periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, dan kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

### Nilai Wajar Properti Investasi

Lihat Catatan 2 (Informasi Kebijakan Akuntansi Material - Properti Investasi) dan Catatan 8 (Properti Investasi) atas laporan keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan memiliki properti investasi yang terdiri dari tanah dan bangunan sebesar Rp 485.019.366.652.

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Report No. 00184/2.1035/AU.1/05/1674-2/1/III/2026

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors  
PT Vastland Indonesia Tbk

### Opinion

We have audited the financial statements of PT Vastland Indonesia Tbk (the "Company"), which comprise the statement of financial position as of December 31, 2025, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, the statement of changes in equity, and the statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2025, and its financial performance and its 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 Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the 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 Matter

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

### Fair Value of Investment Properties

Refer to Note 2 (Material Accounting Policy Information - Investment Properties) and Note 8 (Investment Properties) to the financial statements.

As of December 31, 2025, the Company had investment properties consisting of land and buildings amounting to Rp 485,019,366,652.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan.

## **Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan 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 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, 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.

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

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company'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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

## **Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the 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 financial statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the 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.

The original report included herein is in Indonesian language

## Hal Audit Utama (lanjutan)

### Nilai Wajar Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi Perusahaan yang diukur pada nilai wajar berdasarkan PSAK 240: Properti Investasi, dengan perubahan nilai wajar tercermin dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Penilaian properti investasi ini dilakukan oleh penilai independen. Proses penilaian bergantung pada penerapan asumsi yang secara inheren kompleks dan akibatnya terdapat resiko signifikan atas penilaian properti Investasi.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami mendapatkan rincian atas akun properti investasi dan melakukan identifikasi legalitas atas akun properti investasi.
- Kami melakukan observasi fisik atas keberadaan akun properti investasi.
- Kami mengevaluasi metode penilaian dan asumsi yang digunakan oleh manajemen untuk menilai kesesuaiannya dengan kondisi pada periode berjalan.
- Kami telah menilai kecukupan pengungkapan dalam laporan keuangan telah sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2025 ("Laporan Tahunan"), tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini audit kami atas laporan keuangan terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan jika tersedia dan, dalam pelaksanaannya, mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan terlampir atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Key Audit Matter (continued)

### Fair Value of Investment Properties (continued)

The Company's investment properties measured at fair value in accordance with PSAK 240: Investment Properties, with changes in fair value reflected in the statement of profit or loss and other comprehensive income. The valuation of these investment properties is performed by independent appraisers. The valuation process relies on the application of assumptions that are inherently complex and as a result there are significant risks to the valuation of investment properties.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- We obtained details of investment properties and identify the legality of investment properties.
- We perform physical observations of existence investment properties.
- We evaluated the valuation methods and assumptions used by management to assess their appropriateness for the current period.
- We have assessed the adequacy of disclosure in the financial statements in accordance with the requirements of Indonesian Financial Accounting Standards.

### Other Information

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the 2025 Annual Report (the "Annual Report"), but does not include the financial statements and our auditors' report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditors' report.

Our audit opinion on the accompanying financial statements does not cover the Annual Report, and accordingly, we do not express any form of assurance on the Annual Report.

In connection with our audit of the accompanying financial statements, our responsibility is to read the Annual Report when it becomes available and, in doing so, consider whether the Annual Report is materially inconsistent with the accompanying 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 based on the applicable laws and regulations.

## Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

- 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 Perusahaan.
- 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 Perusahaan 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 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 Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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.

## Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

- 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 Company'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 Company'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 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 Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure, and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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.

The original report included herein is in Indonesian language

## Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

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 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 Financial Statements (continued)

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the 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 ANWAR & REKAN



Andri

Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1674 / Public Accountant Registration No. AP. 1674

30 Maret 2026 / March 30, 2026



00184

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**December 31, 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Catatan / Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	2,4,27,28	732.617.183	8.107.488.524	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2,5,27,28	231.872.179	286.906.921	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2,6,27,28	20.692.190	4.368.935	Other receivables - third parties
Pajak dibayar di muka - bagian lancar	18a	9.534.782.553	15.699.657.868	Prepaid taxes - current portion
Uang muka dan biaya dibayar di muka - bagian lancar	7	208.772.264	460.789.929	Advances and prepaid expenses - current portion
Uang jaminan bank - neto	2,16,27,28	-	550.363.047	Bank guarantee - net
<b>Total Aset Lancar</b>		<b><u>10.728.736.369</u></b>	<b><u>25.109.575.224</u></b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Uang muka dan biaya dibayar di muka - bagian tidak lancar	7	797.054.169	748.342.600	Advances and prepaid expenses - non-current portion
Properti investasi	2,8	485.019.366.652	485.231.698.805	Investment properties
Aset tetap - neto	2,9	3.394.425.659	505.296.567	Fixed assets - net
Pajak dibayar di muka - bagian tidak lancar	18a	2.805.819.006	902.792.156	Prepaid taxes - non-current portion
Aset tidak lancar lainnya - neto	2,10	3.172.384.184	3.338.266.821	Other non-current assets - net
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b><u>495.189.049.670</u></b>	<b><u>490.726.396.949</u></b>	<b>Total Non-current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b><u>505.917.786.039</u></b>	<b><u>515.835.972.173</u></b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

See accompanying Notes to the Financial Statements which are an integral part of the financial statements taken as a whole

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)**  
**31 Desember 2025**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)**  
**December 31, 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	2025	2024	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka pendek	2,16,27,28	2.011.383.340	32.464.272.956	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	2,11,27,28	155.466.096	314.420.422	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	2,12,27,28	6.585.450	5.000.000.000	Other payables - third parties
Utang pajak	18b	20.758.334	22.409.866	Taxes payables
Beban akrual	2,13,27,28	520.119.540	677.157.237	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka - bagian lancar	2,14	24.584.552.660	23.520.437.544	Unearned revenue - current portion
Uang jaminan pelanggan - bagian lancar	2,15,27,28	660.425.175	423.296.222	Customer deposits - current portion
Utang pembiayaan konsumen	2,27,28	-	31.800.000	Consumer financing payables
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2,16,27,28	6.681.043.450	10.084.534.165	Current portion of long-term bank loans
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>34.640.334.045</b>	<b>72.538.328.412</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2,16,27,28	47.022.878.554	53.703.922.004	Long-term portion of long-term bank loans
Pendapatan diterima di muka - bagian tidak lancar	2,14	26.449.721.309	9.027.921.558	Unearned revenue - non-current portion
Uang jaminan pelanggan - bagian tidak lancar	2,15,27,28	909.011.976	787.265.188	Customer deposits - non-current portion
Liabilitas imbalan kerja	2,17	366.911.625	222.334.382	Employee benefits liability
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>74.748.523.464</b>	<b>63.741.443.132</b>	<b>Total Non-current Liabilities</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>109.388.857.509</b>	<b>136.279.771.544</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 9.600.000.000 saham dengan nominal Rp 50 per lembar saham				Authorized capital - 9,600,000,000 shares at par value Rp 50 per share
Modal ditempatkan dan disetor - 3.055.722.676 lembar saham tanggal 31 Desember 2025 dan 3.055.713.823 lembar saham tanggal 31 Desember 2024	19	152.786.133.800	152.785.691.150	Issued and paid capital - 3,055,722,676 shares as of December 31, 2025 and 3,055,713,823 shares as of December 31, 2024
Tambahan modal disetor	20	42.105.236.688	42.102.687.024	Additional paid-up capital
Penghasilan komprehensif lain		92.556.321	115.691.458	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Dicadangkan		180.000.000	180.000.000	Appropriated
Belum dicadangkan		201.365.001.721	184.372.130.997	Unappropriated
<b>TOTAL EKUITAS</b>		<b>396.528.928.530</b>	<b>379.556.200.629</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>505.917.786.039</b>	<b>515.835.972.173</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

See accompanying Notes to the Financial Statements which are an integral part of the financial statements taken as a whole

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN**  
**PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal  
31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND**  
**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
For the Year Ended  
December 31, 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan / Notes	2025	2024	
<b>PENDAPATAN</b>	2,21	39.632.731.330	38.112.417.791	<b>REVENUE</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	2,22	<u>(5.822.442.599)</u>	<u>(8.183.133.531)</u>	<b>COST OF REVENUE</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>33.810.288.731</b>	<b>29.929.284.260</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	2,23	(9.988.529.565)	(9.070.580.470)	General and administrative expenses
Biaya keuangan	2	(6.799.558.430)	(6.439.111.016)	Finance costs
Penghasilan keuangan	2	172.405.085	244.281.670	Finance income
Penghasilan (beban) lainnya - neto	2,24	<u>(178.499.653)</u>	<u>146.377.105</u>	Other income (expenses) - net
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>17.016.106.168</b>	<b>14.810.251.549</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO</b>	2,18c	<u>(23.235.444)</u>	<u>(23.827.119)</u>	<b>INCOME TAX EXPENSES - NET</b>
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>		<b>16.992.870.724</b>	<b>14.786.424.430</b>	<b>NET PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Items that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas imbalan kerja	2,17	<u>(23.135.137)</u>	<u>23.699.817</u>	Remeasurements of employee benefits
<b>TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u><b>16.969.735.587</b></u>	<u><b>14.810.124.247</b></u>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR DAN DILUSIAN</b>	2,25	<u><u><b>5,56</b></u></u>	<u><u><b>4,84</b></u></u>	<b>BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE</b>

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

See accompanying Notes to the Financial Statements  
which are an integral part of the financial statements taken as a whole

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2025**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2025**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

				<u>Saldo Laba / Retained Earnings</u>			
	<u>Modal Saham / Share Capital</u>	<u>Tambahan Modal Disetor / Additional Paid-Up Capital</u>	<u>Penghasilan Komprehensif Lain / Other Comprehensive Income</u>	<u>Dicadangkan / Appropriated</u>	<u>Belum Dicadangkan / Unappropriated</u>	<u>Total Ekuitas / Total Equity</u>	
<b>Saldo</b>							<b>Balance as of</b>
<b>1 Januari 2024</b>	<b>152.785.372.350</b>	<b>42.100.850.736</b>	<b>91.991.641</b>	<b>180.000.000</b>	<b>169.585.706.567</b>	<b>364.743.921.294</b>	<b>January 1, 2024</b>
Pelaksanaan waran (Catatan 19)	318.800	1.836.288	-	-	-	2.155.088	Exercise of warrant (Note 19)
Laba netto tahun berjalan	-	-	-	-	14.786.424.430	14.786.424.430	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain - neto	-	-	23.699.817	-	-	23.699.817	Other comprehensive income - net
<b>Saldo</b>							<b>Balance as of</b>
<b>31 Desember 2024</b>	<b>152.785.691.150</b>	<b>42.102.687.024</b>	<b>115.691.458</b>	<b>180.000.000</b>	<b>184.372.130.997</b>	<b>379.556.200.629</b>	<b>December 31, 2024</b>
Pelaksanaan waran (Catatan 19)	442.650	2.549.664	-	-	-	2.992.314	Exercise of warrant (Note 19)
Laba netto tahun berjalan	-	-	-	-	16.992.870.724	16.992.870.724	Net profit for the year
Rugi komprehensif lain - neto	-	-	(23.135.137)	-	-	(23.135.137)	Other comprehensive loss - net
<b>Saldo</b>							<b>Balance as of</b>
<b>31 Desember 2025</b>	<b>152.786.133.800</b>	<b>42.105.236.688</b>	<b>92.556.321</b>	<b>180.000.000</b>	<b>201.365.001.721</b>	<b>396.528.928.530</b>	<b>December 31, 2025</b>

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

See accompanying Notes to the Financial Statements  
which are an integral part of the financial statements taken as a whole

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2025**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2025**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>ARUS KAS DARI</b>			<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	58.173.680.939	30.547.037.373	Cash receipt from customers
Kas dibayarkan kepada			Cash paid to
Pemasok	(3.626.182.316)	(5.861.575.538)	Suppliers
Karyawan	(5.076.137.233)	(4.622.986.987)	Employees
Pihak lainnya	(2.274.282.044)	(13.907.826.716)	Other parties
Penerimaan dari penghasilan keuangan	8.789.103	40.162.496	Proceeds from finance income
Pembayaran biaya keuangan	(6.784.927.213)	(6.213.475.477)	Finance costs paid
Pembayaran pajak penghasilan	(24.793.756)	(20.768.768)	Income taxes paid
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b><u>40.396.147.480</u></b>	<b><u>(39.433.617)</u></b>	<b>Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>			<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Pembayaran utang lain-lain atas pembelian properti investasi	(5.000.000.000)	(25.000.000.000)	Payment of other payables for acquisition of investment properties
Penerimaan atas pelepasan properti investasi (Catatan 8)	-	316.578.300	Proceeds on disposal of investment properties (Note 8)
Perolehan aset tetap (Catatan 9)	(3.054.768.825)	(365.286.835)	Acquisition of fixed assets (Note 9)
Penerimaan uang jaminan bank	588.571.314	-	Proceeds on bank guarantee
Uang jaminan pelanggan (Catatan 15)			Customer deposits (Note 15)
Penerimaan	618.644.000	900.000.000	Proceeds
Pembayaran	(230.475.300)	(94.000.000)	Payment
Pembayaran uang muka tidak lancar	(48.711.569)	(748.342.600)	Payment of non-current advances
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b><u>(7.126.740.380)</u></b>	<b><u>(24.991.051.135)</u></b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI</b>			<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan setoran modal dari pelaksanaan waran	2.992.314	2.155.088	Proceed paid-up capital from exercise of warrant
Utang bank jangka pendek			Short-term bank loan
Penerimaan	66.363.689.308	64.433.580.592	Proceeds
Pembayaran	(96.816.578.924)	(31.969.307.636)	Payment
Pembayaran utang bank jangka panjang	(10.162.581.139)	(10.545.914.493)	Payment on long-term bank loans
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(31.800.000)	(63.600.000)	Payment of consumer financing payables
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b><u>(40.644.278.441)</u></b>	<b><u>21.856.913.551</u></b>	<b>Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities</b>

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

See accompanying Notes to the Financial Statements which are an integral part of the financial statements taken as a whole

The original financial statements included herein are in Indonesian language.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2025**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS (continued)**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2025**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>PENURUNAN NETO KAS DAN BANK</b>	<b>(7.374.871.341)</b>	<b>(3.173.571.201)</b>	<b>NET DECREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<u><b>8.107.488.524</b></u>	<u><b>11.281.059.725</b></u>	<b>CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN (CATATAN 4)</b>	<u><u><b>732.617.183</b></u></u>	<u><u><b>8.107.488.524</b></u></u>	<b>CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE END OF THE YEAR (NOTE 4)</b>

Lihat Catatan 30 atas laporan keuangan untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 30 to the financial statements for the supplementary cash flows information.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

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

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 27 tanggal 3 Juni 2025 dari Jimmy Tanal, SH., M.Kn., notaris di Jakarta tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0156253 tanggal 11 Juni 2025.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya sejak tahun 2012.

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

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

PT Tembesu Elang Perkasa merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.

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

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

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

**Dewan Komisaris**

Komisaris utama dan

independen	:	Jonathan Jochanan	:
Komisaris	:	Yuanita Tjoatjawinata	:
Komisaris	:	Levina Junieta Gunawan	:

**Direksi**

Direktur utama	:	Vicky Vergilius Gunawan	:
Direktur	:	Stanley V. Gunawan	:

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

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

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 27 dated June 3, 2025 of Jimmy Tanal, SH., M.Kn., notary in Jakarta regarding to increase in Company's issued and paid-up capital. The amendment has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0156253 dated Juni 11, 2025.

The Company's start its commercial operation in 2012.

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

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

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

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

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

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

**Board of Commissioners**

President commissioner  
and independent  
Commissioner  
Commissioner

**Directors**

President director  
Director

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

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

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

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

**Komite Audit**

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

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

**c. Penawaran Umum Saham Perdana**

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

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

Berdasarkan laporan PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, jumlah seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 31 Desember 2025 sebanyak 3.055.722.676 lembar saham dengan nilai nominal Rp 50 lembar saham, termasuk dari pelaksanaan waran sebanyak 22.676 lembar. Jumlah Waran Seri I yang belum dilaksanakan sampai 31 Desember 2025 sebanyak 129.977.324 lembar.

**1. GENERAL (continued)**

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

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

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

**Audit Committee**

Chairman
Member
Member
Member

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

**c. Initial Public Offering**

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

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

Based on report from PT Sinartama Gunita, Securities Administration Bureau, the total number of Company shares registered on the Indonesian Stock Exchange on December 31, 2025 of 3,055,722,676 shares with a par value of Rp 50 per share, including 22,676 shares from the exercise of warrants. The number of Warrants Series I unexercised as of December 31, 2025 is 129,977,324 shares.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Penerbitan Laporan Keuangan**

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

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

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

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

**b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan Keuangan**

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

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

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

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

**1. GENERAL (continued)**

**d. Issuance of the Financial Statements**

*The management of the Company is responsible of the preparation of these financial statements that have been authorized for issue by the Directors on March 30, 2026.*

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**

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

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

**b. Basis of Measurements in Preparation of Financial Statements**

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan**  
**Keuangan (lanjutan)**

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

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

**Penerapan PSAK yang Direvisi**

Perusahaan telah menerapkan PSAK yang direvisi, yang berlaku efektif 1 Januari 2025:

- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran

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

**c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kurs yang digunakan untuk \$AS 1 masing-masing adalah sebesar Rp 16.782 dan Rp 16.162.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

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

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

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

**Adoption of Revised PSAK**

The Company adopted the following revised PSAK that are mandatory for application effective Januari 1, 2025:

- Amendments to PSAK 221: The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates - Lack of Exchangeability

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

**c. Foreign Currency Transactions and Balances**

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

As of December 31, 2025 and 2024, the exchange rate used for US\$ 1 was Rp 16,782 and Rp 16,162, respectively.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

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

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 26 atas laporan keuangan.

**e. Instrumen Keuangan**

**Aset Keuangan**

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

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori berikut:

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

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

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

- (i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**d. Transactions with Related Parties**

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

All significant transactions with related parties are disclosed in Note 26 to the financial statements.

**e. Financial Instruments**

**Financial Assets**

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

Financial assets are classified in the following categories:

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

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

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

- (i) Financial assets at amortized cost

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

- (i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi (lanjutan)

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

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

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

Instrumen utang

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**e. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

- (i) *Financial assets at amortized cost (continued)*

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

*The financial assets in this category include cash on hand and in banks, trade receivables, and other receivables.*

- (ii) *Financial assets at fair value through OCI*

*Debt instruments*

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

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

Instrumen ekuitas

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

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**e. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

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

Equity instruments

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

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

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

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

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

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

**Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 109 diklasifikasikan sebagai berikut:

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

Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**e. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

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

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

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

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

**Financial Liabilities**

*Financial liabilities within the scope of PSAK 109 are classified as follows:*

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas Keuangan (lanjutan)**

- (i) Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**e. Financial Instruments (continued)**

**Financial Liabilities (continued)**

- (i) *Financial liabilities at amortized cost*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas**  
**Keuangan**

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

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

Perusahaan menerapkan model kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk pengukuran dan pengakuan kerugian penurunan nilai. Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

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

**f. Penentuan Nilai Wajar**

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**e. Financial Instruments (continued)**

**Offsetting Financial Assets and Liabilities**

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

**Impairment of Financial Assets**

*The Company applies expected credit loss ("ECL") model for measurement and recognition of impairment loss. At each reporting date, the Company assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Company uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the Company compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.*

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

**f. Determination of Fair Value**

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**f. Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**f. Determination of Fair Value (continued)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**g. Kas dan Bank**

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

**h. Aset Tetap**

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

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

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

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**g. Cash on Hand and in Banks**

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

**h. Fixed Assets**

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

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

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

	<b>Tahun/ Years</b>	
	8	Vehicles
	5 - 10	Machinery and equipment
	4	Office equipment

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**i. Properti Investasi**

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

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

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

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

**j. Hak Atas Tanah**

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

**k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

Aset nonkeuangan yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset nonkeuangan yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**i. Investment Properties**

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

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

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

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

**j. Landrights**

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

**k. Impairment of Non-financial Assets**

*Non-financial assets that have an indefinite useful life are not subject to amortization but tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired. Non-financial assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable.*

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (lanjutan)**

Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset nonkeuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

**I. Sewa**

**Perusahaan sebagai penyewa**

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**k. Impairment of Non-financial Assets (continued)**

*An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped to the smallest identifiable unit that generates separate cash flows (cash generating unit). Non-financial assets that suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.*

**I. Leases**

**Company as a lessee**

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**I. Sewa (lanjutan)**

**Perusahaan sebagai penyewa (lanjutan)**

Sewa jangka pendek

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

**Perusahaan sebagai pesewa**

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

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

**m. Liabilitas Imbalan Kerja**

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**I. Leases (continued)**

**Company as a lessee (continued)**

Short-term leases

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

**Company as a lessor**

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

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

**m. Employee Benefits Liability**

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**m. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)**

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

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

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**m. Employee Benefits Liability (continued)**

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

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

**n. Revenue and Expense Recognition**

**Revenue from contracts with customers**

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**  
**(lanjutan)**

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

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

Pendapatan sewa

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

Pendapatan dari penjualan properti investasi

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

**Beban**

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115 dan diakui sebagai aset lancar lain-lain. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**n. Revenue and Expense Recognition (continued)**

**Revenue from contracts with customers**  
**(continued)**

*A performance obligation may be satisfied at the following:*

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

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

Rental income

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

Income from sale of investment properties

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

**Expenses**

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)**

**Beban (lanjutan)**

Beban bunga

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

Beban lain-lain

Beban lain-lain diakui pada saat terjadinya.

**o. Pajak Penghasilan**

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

Pajak Penghasilan Final

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

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

Pajak Kini

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**n. Revenue and Expense Recognition (continued)**

**Expenses (continued)**

Interest expense

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

Other expenses

Other expenses are recognized when they are incurred.

**o. Income Tax**

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

Final Income Tax

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

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

Current Tax

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**o. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

Pajak Kini (lanjutan)

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

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

**p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak**

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

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

**q. Laba Neto per Saham**

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**o. Income Tax (continued)**

Current Tax (continued)

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

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

**p. Tax Amnesty Assets and Liabilities**

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

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

**q. Earnings per Share**

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**r. Informasi Segmen**

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

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

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

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

**Pertimbangan**

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**  
**(continued)**

**r. Segment Information**

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

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS**

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

**Judgments**

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

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI**  
**YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Menentukan Penilaian Model Bisnis

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

Mengevaluasi Perjanjian Sewa

Perusahaan sebagai Pesewa

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

Perusahaan sebagai penyewa - Menilai pengaturan sewa dan jangka waktu sewa

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND**  
**JUDGMENTS (continued)**

**Judgments (continued)**

Determining Business Model Assessment

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

Evaluating Lease Agreements

Company as Lessor

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

Company as lessee - Assessing lease arrangement and lease term

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Penyisihan Pajak Penghasilan Badan

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

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

Jumlah tercatat utang pajak penghasilan Perusahaan, diungkapkan pada Catatan 18 laporan keuangan.

**Sumber Estimasi Ketidakpastian**

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

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain-lain

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)**

**Judgments (continued)**

Provision for Income Tax

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

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

The Company's carrying amount of taxes payable are disclosed in Note 18 to the financial statements.

**Sources of Estimation Uncertainty**

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

Impairment of Trade and Other Receivables

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI**  
**YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain-lain (lanjutan)

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

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

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

Mengestimasi Masa Manfaat Aset Tetap

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

Pengukuran Nilai Wajar Properti Investasi

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND**  
**JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Impairment of Trade and Other Receivables (continued)

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

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

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

Estimation of Useful Lives of Fixed Assets

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

Fair Value Measurement of Investment Properties

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI**  
**YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Pengukuran Nilai Wajar Properti Investasi (lanjutan)

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

Liabilitas Imbalan Kerja

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

Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi pada tanggal pelaporan tersebut adalah wajar dan sesuai. Perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat memengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja jangka panjang dan beban imbalan kerja karyawan. Jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan dalam Catatan 17 atas laporan keuangan.

**4. KAS DAN BANK**

	<u>2025</u>
Kas	
Rupiah	13.347.590
Bank	
PT Bank Central Asia Tbk	687.066.295
PT Bank Pan Indonesia Tbk	13.661.492
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.188.944
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.103.173
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.716.049
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	533.640
Sub-total	719.269.593
<b>Total</b>	<b>732.617.183</b>

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING ESTIMATES AND**  
**JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Fair Value Measurement of Investment Properties (continued)

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

Employee Benefits Liability

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

The Company believes that its assumptions at reporting date are reasonable and appropriate. Any significant differences in the Company's actual result or significant changes in the Company's assumptions may materially affect its long-term employee benefits liability and employee benefits expense. The carrying amount of the Company's long-term employee benefits liability is disclosed in Note 17 to the financial statements.

**4. CASH ON HAND AND IN BANKS**

	<u>2024</u>	
Cash on hand		Rupiah
	1.230.767	
Cash in banks		
PT Bank Central Asia Tbk	5.483.911.519	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	104.112.604	
PT Bank OCBC NISP Tbk	9.161.893	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.139.628	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.501.938.473	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	993.640	
Sub-total	8.106.257.757	
<b>Total</b>	<b>8.107.488.524</b>	<b>Total</b>

As of December 31, 2025 and 2024, there are no cash on hand and in banks that are pledged as collateral and restricted.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

	<b>2025</b>
PT Anugerah Pharmindo Lestari	20.473.438
PT Tiga Raksa Satria Tbk	14.876.775
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	11.996.880
PT Indomarco Prismaatama	11.757.120
PT Bhinneka Roda Indonesia	-
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 15.000.000)	172.767.966
<b>Total</b>	<b>231.872.179</b>

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

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

Tidak terdapat piutang usaha yang digunakan sebagai jaminan atas utang.

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

**6. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA**

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

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

**7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

	<b>2025</b>
<b>Lancar</b>	
Asuransi	59.127.592
Perbaikan dan pemeliharaan	54.374.000
Sewa (Catatan 26)	48.400.000
Jasa profesional	30.600.000
Perizinan	15.000.000
Lain-lain	1.270.672
Sub-total	208.772.264
<b>Tidak lancar</b>	
Perizinan dan SHGB	689.342.600
Lain-lain	59.000.000
Aset tetap	48.711.569
Sub-total	797.054.169
<b>Total</b>	<b>1.005.826.433</b>

**5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES**

	<b>2024</b>	
	18.796.181	PT Anugerah Pharmindo Lestari
	15.700.950	PT Tiga Raksa Satria Tbk
	23.989.875	PT Coca-Cola Distribution Indonesia
	27.191.115	PT Indomarco Prismaatama
	19.157.160	PT Bhinneka Roda Indonesia
	182.071.640	Others (each below Rp 15,000,000)
<b>Total</b>	<b>286.906.921</b>	<b>Total</b>

All trade receivables are denominated in Rupiah.

All trade receivables are due in less than 30 days.

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

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

**6. OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES**

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

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

**7. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES**

	<b>2024</b>	
	-	<b>Current</b>
	11.041.992	Insurance
	46.200.000	Repairs and maintenance
	40.000.000	Rent (Note 26)
	359.603.768	Professional fee
	3.944.169	Permits
	460.789.929	Others
	460.789.929	Sub-total
	689.342.600	<b>Non-current</b>
	59.000.000	Permits and SHGB
	-	Others
	748.342.600	Fixed assets
	748.342.600	Sub-total
<b>Total</b>	<b>1.209.132.529</b>	<b>Total</b>

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. PROPERTI INVESTASI**

**8. INVESTMENT PROPERTIES**

		2025				
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Biaya Perolehan/ Nilai Wajar</b>						<b>Acquisition Cost/ Fair Value</b>
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	217.719.198.805	-	(212.332.153)	217.506.866.652		Land
Bangunan	123.512.200.000	-	-	123.512.200.000		Buildings
<u>Aset pengampunan pajak</u>						<u>Tax amnesty assets</u>
Tanah	144.000.300.000	-	-	144.000.300.000		Land
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>485.231.698.805</b>	-	<b>(212.332.153)</b>	<b>485.019.366.652</b>		<b>Carrying Amounts</b>
		2024				
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Biaya Perolehan/ Nilai Wajar</b>						<b>Acquisition Cost/ Fair Value</b>
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	217.889.400.000	-	(170.201.195)	217.719.198.805		Land
Bangunan	123.512.200.000	-	-	123.512.200.000		Buildings
<u>Aset pengampunan pajak</u>						<u>Tax amnesty assets</u>
Tanah	144.000.300.000	-	-	144.000.300.000		Land
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>485.401.900.000</b>	-	<b>(170.201.195)</b>	<b>485.231.698.805</b>		<b>Carrying Amounts</b>

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

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

Rincian pengurangan properti investasi adalah sebagai berikut:

Deduction of investment properties as follows:

	2025	2024	
Nilai ganti kerugian	-	316.578.300	Compensation
Nilai tercatat	(212.332.153)	(170.201.195)	Carrying amount
<b>Keuntungan (kerugian) atas pelepasan properti investasi (Catatan 24)</b>	<b>(212.332.153)</b>	<b>146.377.105</b>	<b>Gain (loss) on disposal investment properties (Note 24)</b>

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

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025, terdapat pengurangan luas tanah seluas 127 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Kota Pekanbaru dikarenakan perubahan struktur tanah disekitar tanah milik Perusahaan pada saat pengukuran ulang menjadi SHGB saat proses balik nama sertifikat atas nama Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, terdapat pengurangan luas tanah seluas 123 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Klaten atas dampak dari pembangunan jalan tol Solo - Yogyakarta (Catatan 31).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, luas tanah Perusahaan yang telah dibangun gudang dengan luas masing-masing sebesar 196.623 m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi berupa tanah seluas 11.939 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik ("SHM") atas nama pemilik sebelumnya masih dalam proses balik nama atas nama Perusahaan.

Manajemen berkeyakinan bahwa SHM tersebut dapat diperbaharui.

Properti investasi berupa tanah dan bangunan masing-masing sebesar Rp 124.990.000.000 dan Rp 190.237.400.000 digunakan sebagai jaminan utang lain-lain pihak ketiga dan pinjaman bank (Catatan 12 dan 16).

Pada tanggal 31 Desember 2025, properti investasi telah diasuransikan kepada PT BCI Digital Asia, PT Asuransi Umum BCA, PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk dan PT Avrist General Insurance, pihak ketiga terhadap resiko kebakaran dan resiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 100.903.289.000.

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

Nilai wajar aset properti investasi

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

**8. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

As of December 31, 2025, there was a deduction in land area of 127 m<sup>2</sup> located in Pekanbaru City due to changes in the land structure around the land belonging to the Company during SHGB remeasurement during the process of changing the name of the certificate on behalf of Company.

As of December 31, 2024, there was a deduction in land area of 123 m<sup>2</sup> located in Klaten due to impact of the construction of the Solo - Yogyakarta toll road (Note 31).

As of December 31, 2025 and 2024, the Company's land area has been built with warehouses with a total area of 196,623 m<sup>2</sup>, respectively.

As of December 31, 2025, investment properties of land area of 11,939 m<sup>2</sup> Certificate of Ownership ("SHM") under the name of the previous owner is still in the process of being transferred to the Company's name.

Management believes that the SHM can be transferred.

Investment properties of land and buildings amounting Rp 124,990,000,000 and Rp 190,237,400,000 used for collateral other payables third parties and bank loans (Notes 12 and 16).

As of December 31, 2025, investment properties have been insured to PT BCI Digital Asia, PT Asuransi Umum BCA, PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk and PT Avrist General Insurance, third parties against fire and other risks with the total coverage amounting to Rp 100,903,289,000.

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

Fair value of assets investment properties

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

**8. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

Nilai wajar aset properti investasi (lanjutan)

Fair value of assets investment properties (continued)

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

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

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

**9. ASET TETAP - NETO**

**9. FIXED ASSETS - NET**

	2025				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
<b>Biaya Perolehan</b>					<b>Acquisition Costs</b>
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	472.942.230	165.000.000	-	637.942.230	Vehicles
Mesin dan peralatan	189.495.421	43.604.072	-	233.099.493	Machinery and equipment
Inventaris kantor	429.987.736	102.753.696	-	532.741.432	Office equipment
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Kendaraan	725.000.000	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
<u>Konstruksi dalam penyelesaian</u>					<u>Construction in progress</u>
Bangunan	-	2.743.411.057	-	2.743.411.057	Buildings
<b>Total Biaya Perolehan</b>	<b>2.117.425.387</b>	<b>3.054.768.825</b>	<b>-</b>	<b>5.172.194.212</b>	<b>Total Acquisition Costs</b>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
<u>Pemilikan langsung</u>					<u>Direct ownership</u>
Kendaraan	301.217.332	36.549.216	-	337.766.548	Vehicles
Mesin dan peralatan	110.670.563	39.614.561	-	150.285.124	Machinery and equipment
Inventaris kantor	175.240.925	89.475.956	-	264.716.881	Office equipment
<u>Aset pengampunan pajak</u>					<u>Tax amnesty assets</u>
Kendaraan	725.000.000	-	-	725.000.000	Vehicles
Mesin dan peralatan	300.000.000	-	-	300.000.000	Machinery and equipment
<b>Total Akumulasi Penyusutan</b>	<b>1.612.128.820</b>	<b>165.639.733</b>	<b>-</b>	<b>1.777.768.553</b>	<b>Total Accumulated Depreciation</b>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>505.296.567</b>			<b>3.394.425.659</b>	<b>Net Book Value</b>

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. ASET TETAP - NETO (lanjutan)**

**9. FIXED ASSETS - NET (continued)**

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

Konstruksi dalam penyelesaian merupakan pembangunan gudang berlokasi di Provinsi Jambi. Berdasarkan dari sisi anggaran biaya konstruksi, pada tanggal 31 Desember 2025, bangunan dalam penyelesaian rata-rata telah mencapai persentase penyelesaian 80,20% dan diperkirakan akan selesai di bulan Februari 2026.

The construction in progress represents the construction of a warehouse located in Jambi Province. Based on the construction budget, as of December 31, 2025 the percentage of completion of the buildings construction in progress is 80.20% which is estimated to be completed in February 2026.

Pada tahun 2025 dan 2024, biaya penyusutan dibebankan ke beban umum dan administrasi (Catatan 23).

In 2025 and 2024, depreciation expenses was charged to general and administrative expense (Note 23).

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan memiliki aset tetap dengan total biaya masing-masing sebesar Rp 1.530.323.244 dan Rp 1.314.935.758, yang telah sepenuhnya disusutkan tetapi masih digunakan.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company had fixed assets with total costs amounting to Rp 1,530,323,244 and Rp 1,314,935,758, respectively, which have been fully depreciated but are still being used.

Tidak terdapat aset tetap yang digunakan sebagai jaminan atas utang.

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA - NETO**

	2025				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Hak Guna Bangunan</b>					<b>Building Rights Title</b>
Harga perolehan	3.708.617.900	-	-	3.708.617.900	<i>Acquisition cost</i>
Akumulasi amortisasi	(370.351.079)	(165.882.637)	-	(536.233.716)	<i>Accumulated amortization</i>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>3.338.266.821</b>			<b>3.172.384.184</b>	<b>Net Book Value</b>

	2024				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Hak Guna Bangunan</b>					<b>Building Rights Title</b>
Harga perolehan	3.708.617.900	-	-	3.708.617.900	<i>Acquisition cost</i>
Akumulasi amortisasi	(204.468.442)	(165.882.637)	-	(370.351.079)	<i>Accumulated amortization</i>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>3.504.149.458</b>			<b>3.338.266.821</b>	<b>Net Book Value</b>

Beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 23).

*Amortization expense were allocated to general and administrative expenses (Note 23).*

**11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, akun ini seluruhnya merupakan utang kepada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 155.466.096 dan Rp 314.420.422.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

**11. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES**

*As of December 31, 2025 and 2024, this account entirely represents trade payables to third parties amounting to Rp 155,466,096 and Rp 314,420,422, respectively.*

*The entire trade payables denominated in Rupiah.*

**12. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA**

	2025	2024
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Biwel Sukses Bersama (Catatan 31)	-	5.000.000.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 10.000.000)	6.585.450	-
<b>Total</b>	<b>6.585.450</b>	<b>5.000.000.000</b>

	Third parties
PT Biwel Sukses Bersama (Note 31)	5.000.000.000
Others (each below Rp 10,000,000)	-
<b>Total</b>	<b>5.000.000.000</b>

**13. BEBAN AKRUAL**

	2025	2024
Gaji dan tunjangan	292.119.540	289.626.724
Beban bunga	228.000.000	387.530.513
<b>Total</b>	<b>520.119.540</b>	<b>677.157.237</b>

**13. ACCRUED EXPENSES**

	Salaries and wages
Gaji dan tunjangan	289.626.724
Beban bunga	387.530.513
<b>Total</b>	<b>677.157.237</b>

**14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

	2025	2024
PT Bramasta Sarana Transportasi	22.859.375.000	2.467.150.000
PT Indomarco Adi Prima	7.095.936.000	2.889.459.200
PT Tigaraksa Satria Tbk	5.071.345.093	8.460.242.733
PT Fastrata Buana	3.650.400.000	1.070.784.000
PT Coca Cola Distribution Indonesia	1.240.416.000	2.799.204.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.600.000.000)	13.174.145.626	14.861.519.169
<b>Total</b>	<b>53.091.617.719</b>	<b>32.548.359.102</b>
Komisi sewa gudang	(2.057.343.750)	-
<b>Neto</b>	<b>51.034.273.969</b>	<b>32.548.359.102</b>
Dikurangi bagian jangka pendek	(24.584.552.660)	(23.520.437.544)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>26.449.721.309</b>	<b>9.027.921.558</b>

**14. UNEARNED REVENUE**

	PT Bramasta Sarana Transportasi
PT Bramasta Sarana Transportasi	2.467.150.000
PT Indomarco Adi Prima	2.889.459.200
PT Tigaraksa Satria Tbk	8.460.242.733
PT Fastrata Buana	1.070.784.000
PT Coca Cola Distribution Indonesia	2.799.204.000
Others (each below Rp 2,600,000,000)	14.861.519.169
<b>Total</b>	<b>32.548.359.102</b>
Warehouse rent commission	-
<b>Net</b>	<b>32.548.359.102</b>
Less current portion	(23.520.437.544)
<b>Non-current Portion</b>	<b>9.027.921.558</b>

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. UANG JAMINAN PELANGGAN**

	<b>2025</b>
PT Tigaraksa Satria Tbk	440.000.000
PT Coca Cola Distribution Indonesia	208.000.000
PT Sukanda Djaya	163.000.000
PT Flexo Solusi Indonesia	150.000.000
PT Gunung Madu Plantations	142.844.000
PT Bramasta Sarana Transportasi	125.000.000
PT Lion Express	100.000.000
PT Tirta Investama	100.000.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100.000.000)	437.324.700
<b>Total</b>	<b>1.866.168.700</b>
Bunga belum jatuh tempo	(296.731.549)
Nilai kini jaminan pelanggan	1.569.437.151
Dikurangi bagian jangka pendek	(660.425.175)
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>909.011.976</b>

**16. UTANG BANK**

Utang bank jangka pendek

	<b>2025</b>
PT Bank Central Asia Tbk	1.529.896.458
PT Bank CIMB Niaga Tbk	481.486.882
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
<b>Total</b>	<b>2.011.383.340</b>

Utang bank jangka panjang

	<b>2025</b>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	54.000.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-
<b>Total</b>	<b>54.000.000.000</b>
Biaya transaksi belum diamortisasi	(296.077.996)
<b>Neto</b>	<b>53.703.922.004</b>
Dikurangi bagian jangka pendek	(6.681.043.450)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>47.022.878.554</b>

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

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman fasilitas PJP masing-masing sebesar Rp 53.703.922.004 dan Rp 60.375.875.030.

**15. CUSTOMER DEPOSITS**

	<b>2024</b>	
	440.000.000	PT Tigaraksa Satria Tbk
	328.000.000	PT Coca Cola Distribution Indonesia
	-	PT Sukanda Djaya
	120.000.000	PT Flexo Solusi Indonesia
	73.000.000	PT Gunung Madu Plantations
	50.000.000	PT Bramasta Sarana Transportasi
	100.000.000	PT Lion Express
	100.000.000	PT Tirta Investama
	267.000.000	Others (each below Rp 100,000,000)
<b>Total</b>	<b>1.478.000.000</b>	<b>Total</b>
Bunga belum jatuh tempo	(267.438.590)	Interest not yet due
Nilai kini jaminan pelanggan	1.210.561.410	Current amount customer deposits
Dikurangi bagian jangka pendek	(423.296.222)	Less current portion
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>787.265.188</b>	<b>Non-current Portion</b>

**16. BANK LOANS**

Short-term bank loans

	<b>2024</b>	
	-	PT Bank Central Asia Tbk
	2.464.272.956	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	30.000.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
<b>Total</b>	<b>32.464.272.956</b>	<b>Total</b>

Long-term bank loans

	<b>2024</b>	
	60.750.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
	2.862.581.139	PT Bank Central Asia Tbk
	550.000.000	PT Bank CIMB Niaga Tbk
<b>Total</b>	<b>64.162.581.139</b>	<b>Total</b>
Biaya transaksi belum diamortisasi	(374.124.970)	Unamortized transaction cost
<b>Neto</b>	<b>63.788.456.169</b>	<b>Net</b>
Dikurangi bagian jangka pendek	(10.084.534.165)	Less current portion
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>53.703.922.004</b>	<b>Non-current Portion</b>

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

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

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

As of December 31, 2025 and 2024, the balance of loan PJP facility amounted to Rp 53,703,922,004 and Rp 60,375,875,030, respectively.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (“BPI”) (lanjutan)**

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

Beban bunga fasilitas PJP untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 4.637.150.566 dan Rp 5.212.375.000 dicatat sebagai bagian dari akun “biaya keuangan” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

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

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

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

Beban bunga fasilitas PB untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.610.128.583 dan Rp 611.000.632 dicatat sebagai bagian dari akun “biaya keuangan” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pada tanggal 24 Desember 2025 fasilitas PB telah dilunasi.

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

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

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

- a. Melakukan penggabungan atau konsolidasi, mengambil alihan atau melakukan pemisahan.
- b. Pembayaran lebih cepat.
- c. Perubahan jenis usaha.
- d. Menjual atau mengalihkan kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
- e. Menerima fasilitas kredit lain.

**16. BANK LOANS (continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (“BPI”) (continued)**

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

Interest expenses of PJP facility for the year 2025 and 2024 amounted to Rp 4,637,150,566 and Rp 5,212,375,000, respectively, recorded as part of “financial costs” account in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

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

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

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

Interest expenses of PB facility for the year ended 2025 and 2024 amounted to Rp 1,610,128,583 and Rp 611,000,632 respectively, recorded as part of “financial costs” account in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 24, 2025 PB facility has been repaid.

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

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

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

- a. Merging or consolidating, taking over or separating.
- b. Accelerated payment.
- c. Change in scope of business.
- d. Sell or transfer Company assets to other parties.
- e. Obtain other credit facilities.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

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

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

- f. Mengagunkan aset Perusahaan kepada pihak lain.
- g. Meminjamkan uang atau memberikan kredit kepada pihak lain.
- h. Pembayaran kepada pemegang saham atau membagikan dividen.
- i. Investasi kepada perusahaan lain.
- j. Melakukan pembelian tanah dan bangunan.

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

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

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

Fasilitas jangka pendek

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo fasilitas PRK masing-masing sebesar Rp 481.486.882 dan Rp 2.464.272.956.

Beban bunga fasilitas PRK untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 154.752.136 dan Rp 61.118.265 dicatat sebagai bagian dari akun "biaya keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**16. BANK LOANS (continued)**

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

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

- f. Transfer collateral assets of the Company to other parties.*
- g. Lending money or providing credit to other parties.*
- h. Payment to shareholders or distributing dividends.*
- i. Investment to other companies.*
- j. Purchasing land and buildings.*

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

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

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

Short-term facility

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

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

*As of December 31, 2025 and 2024, the balance of PRK facility amounted to Rp 481,486,882 and Rp 2,464,272,956, respectively.*

*Interest expenses of PRK facility for the year 2025 and 2024 amounting to Rp 154,752,136 and Rp 61,118,265 respectively, were recorded as part of "financial costs" account in the statements of profit or loss and other comprehensive income.*

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

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

Fasilitas jangka panjang

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

Beban bunga fasilitas PI II untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Nihil dan Rp 1.962.963 dicatat sebagai bagian dari akun "biaya keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pada tanggal 22 Februari 2024 fasilitas PI II telah dilunasi.

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

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

Beban bunga fasilitas PI2 untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 21.225.000 dan Rp 79.325.000 dicatat sebagai bagian dari akun "biaya keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pada tanggal 26 November 2025 fasilitas PI2 telah dilunasi.

Seluruh fasilitas kredit dari BCN dijamin sebagai berikut:

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

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

**16. BANK LOANS (continued)**

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

Long-term facility

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

Interest expenses of IL II facility for the year 2025 and 2024 amounting to Nil and Rp 1,962,963, respectively, were recorded as part of "financial costs" account in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

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

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

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

Interest expenses of IL2 facility for the year 2025 and 2024 amounting to Rp 21,225,000 and Rp 79,325,000 respectively, were recorded as part of "financial costs" account in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

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

All credit facilities from BCN are collateralized as follows:

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**16. BANK LOANS (continued)**

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

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

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

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

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

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

As of December 31, 2025 and 2024 balance of BCN bank guarantee amounting to Nil and Rp 172,709,697, respectively.

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

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

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

As of December 31, 2025 and 2024, the balance of loan CI2 facility amounted to Nil and Rp 2,862,581,139 respectively.

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Bank Central Asia Tbk (“BCA”) (lanjutan)**

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

Beban bunga fasilitas KI2 untuk tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 106.452.210 dan Rp 328.951.530 dicatat sebagai bagian dari akun “biaya keuangan” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2025, saldo pinjaman fasilitas IL sebesar Rp 1.529.896.458.

Beban bunga fasilitas IL untuk tahun 2025 sebesar Rp 95.688.205 dicatat sebagai bagian dari akun “biaya keuangan” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain interim.

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

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

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

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

**16. BANK LOANS (continued)**

**PT Bank Central Asia Tbk (“BCA”) (continued)**

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

*Interest expenses of C12 facility for the year 2025 and 2024 amounting to Rp 106,452,210 and Rp 328,951,530 respectively, were recorded as part of “financial costs” account in the statements of profit or loss and other comprehensive income.*

*As of December 1, 2025, the balance of loan C12 facility has been repaid.*

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

*On December 31, 2025, the balance of loan IL facility amounted to Rp 1,529,896,458.*

*Interest expenses of IL facility for the year 2025 amounted to Rp 95,688,205, were recorded as part of “financial costs” account in the interim statements of profit or loss and other comprehensive income.*

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Bank Central Asia Tbk (“BCA”) (lanjutan)**

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan *Debt Service Coverage Ratio* (“DSCR”) minimal 1 dan *Debt to Equity Ratio* (“DER”) maksimal 1,5. Pada tanggal 31 Desember 2025, DSCR dan DER masing-masing sebesar 1,58 dan 0,28.

Sehubungan dengan perjanjian pinjaman fasilitas kredit dari BCA, Perusahaan memberikan uang jaminan sebesar Rp 403.571.314 dalam jangka waktu sesuai dengan fasilitas kredit. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo uang jaminan bank di BCA masing-masing sebesar Nihil dan Rp 377.653.350.

**17. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 didasarkan pada laporan aktuaria dari aktuaris independen, Kantor Konsultan Aktuaria Agus Susanto masing-masing pada tanggal 16 Maret 2026 dan 6 Maret 2025. Liabilitas tersebut dihitung menggunakan metode “*Projected Unit Credit*”, dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	<u>2025</u>	
Tingkat diskonto	5,75%	:
Tingkat kenaikan gaji	3,75%	:
Tingkat pengunduran karyawan	5,00%	:
Umur pensiun normal	56 tahun / 56 years	:
Tingkat mortalitas	Tabel Mortalita Indonesia IV - 2019 / 2019 Indonesian Mortality Table	:
	<u>2024</u>	
Tingkat diskonto	7,00%	:
Tingkat kenaikan gaji	3,75%	:
Tingkat pengunduran karyawan	5,00%	:
Umur pensiun normal	56 tahun / 56 years	:
Tingkat mortalitas	Tabel Mortalita Indonesia IV - 2019 / 2019 Indonesian Mortality Table	:

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beban yang diakui dalam laba rugi:		
Biaya jasa kini	117.190.901	89.447.740
Biaya bunga	15.721.205	11.410.926
Sub-total	<u>132.912.106</u>	<u>100.858.666</u>
Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	23.135.137	(23.699.817)
<b>Total</b>	<b><u>156.047.243</u></b>	<b><u>77.158.849</u></b>

**16. BANK LOANS (continued)**

**PT Bank Central Asia Tbk (“BCA”) (continued)**

The Company also required to maintain *Debt Service Coverage Ratio* (“DSCR”) minimum 1 and *Debt to Equity Ratio* (“DER”) maximum 1.5. As of December 31, 2025 DSCR and DER are 1.58 and 0.28, respectively.

In connection with the credit facility loan agreement from BCA, the Company provided a security deposit amounting to Rp 403,571,314 within the terms of the credit facility. As of December 31, 2025 and 2024 balance of BCA bank guarantee amounting to Nil and Rp 377,653,350, respectively.

**17. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY**

The employee benefits liability as of December 31, 2025 and 2024 were based on the actuarial reports of independent actuary, Kantor Konsultan Aktuaria Agus Susanto dated March 16, 2026 and March 6, 2025, respectively. The method used in the actuarial valuation is the “*Projected Unit Credit Method*”, with the following main assumptions:

Discount rate	5,75%	:
Salary growth rate	3,75%	:
Employee turn-over rate	5,00%	:
Normal pension age	56 tahun / 56 years	:
Mortality rate	Tabel Mortalita Indonesia IV - 2019 / 2019 Indonesian Mortality Table	:
Discount rate	7,00%	:
Salary growth rate	3,75%	:
Employee turn-over rate	5,00%	:
Normal pension age	56 tahun / 56 years	:
Mortality rate	Tabel Mortalita Indonesia IV - 2019 / 2019 Indonesian Mortality Table	:

The employee benefits expense recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

Expense recognized in profit or loss:
Current service costs
Interest costs
Sub-total
Remeasurements recognized in other comprehensive income
<b>Total</b>

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Saldo awal	222.334.382	171.828.033
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 23)	132.912.106	100.858.666
Pembayaran imbalan kerja	(11.470.000)	(26.652.500)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	23.135.137	(23.699.817)
<b>Saldo akhir</b>	<b>366.911.625</b>	<b>222.334.382</b>

Perusahaan menghadapi sejumlah risiko signifikan terkait program imbalan pasti, sebagai berikut:

- Tingkat diskonto  
Penurunan pada tingkat diskonto menyebabkan kenaikan liabilitas program.
- Tingkat kenaikan gaji  
Kewajiban imbalan pasti berhubungan dengan tingkat kenaikan gaji, dimana semakin tinggi tingkat kenaikan gaji akan menyebabkan semakin besarnya liabilitas.

Sensitivitas keseluruhan liabilitas pensiun terhadap perubahan tertimbang asumsi dasar adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	
	Kenaikan (penurunan) dalam asumsi / <i>Increase (decrease) in assumption</i>	Dampak pada kewajiban keseluruhan - Kenaikan (penurunan) / <i>Impact on overall liability - Increase (decrease)</i>
Tingkat diskonto	1% (1%)	(20.885.581) 23.461.095
Tingkat kenaikan gaji	1% (1%)	21.933.099 (19.869.622)

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pasti atas asumsi utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* di akhir periode) telah diterapkan.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisa sensitivitas tidak berubah dari periode sebelumnya.

**17. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

*Movements in the present value of the defined benefit obligation are as follows:*

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Saldo awal	222.334.382	171.828.033	<i>Beginning balance</i>
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan (Catatan 23)	132.912.106	100.858.666	<i>Employee benefits expense during the year (Note 23)</i>
Pembayaran imbalan kerja	(11.470.000)	(26.652.500)	<i>Payment of employee benefits</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	23.135.137	(23.699.817)	<i>Remeasurements of employee benefits liability</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>366.911.625</b>	<b>222.334.382</b>	<b><i>Ending balance</i></b>

*The Company was exposed to a number of significant risks related to its defined benefit plans, as follows:*

- Discount rate*  
*A decrease in discount rate will increase plan liability.*
- Salary increment rate*  
*Defined benefit obligation is linked to salary increment rate, whereby the higher salary increment rate will lead to higher liability.*

*The sensitivity of the overall pension liability to changes in the weighted principal assumptions is as follows:*

	<b>2025</b>		<b>2024</b>		
	Kenaikan (penurunan) dalam asumsi / <i>Increase (decrease) in assumption</i>	Dampak pada kewajiban keseluruhan - Kenaikan (penurunan) / <i>Impact on overall liability - Increase (decrease)</i>	Kenaikan (penurunan) dalam asumsi / <i>Increase (decrease) in assumption</i>	Dampak pada kewajiban keseluruhan - Kenaikan (penurunan) / <i>Impact on overall liability - Increase (decrease)</i>	
Tingkat diskonto	1% (1%)	(20.885.581) 23.461.095	1% (1%)	(14.162.608) 15.976.494	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	1% (1%)	21.933.099 (19.869.622)	1% (1%)	15.285.484 (13.797.505)	<i>Salary growth rate</i>

*The sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to principal assumptions, the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the Projected Unit Credit method at the end of the reporting period) has been applied.*

*The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous period.*

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Perkiraan analisis jatuh tempo liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dalam waktu 12 bulan berikutnya (periode laporan tahun berikutnya)	20.553.750	12.993.750
Antara 1 - 2 tahun	42.671.947	-
Antara 2 - 5 tahun	142.001.670	181.035.859
Diatas 5 tahun	2.317.977.319	2.238.159.218
<b>Total</b>	<b>2.523.204.686</b>	<b>2.432.188.827</b>

**17. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

Expected maturity analyses of employee benefits liability as of December 31, 2025 and 2024 were as follows:

	<b>Total</b>
Within the next 12 months (next year reporting period)	
Between 1 - 2 years	
Between 2 - 5 years	
Over 5 years	
<b>Total</b>	<b>Total</b>

**18. PERPAJAKAN**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pajak Pertambahan Nilai	7.031.439.786	13.446.020.754
Pajak penghasilan Pasal 4(2)	5.309.161.773	3.152.052.880
Pajak penghasilan Pasal 21	-	4.376.390
<b>Total</b>	<b>12.340.601.559</b>	<b>16.602.450.024</b>
Dikurangi pajak penghasilan bagian jangka pendek	(9.534.782.553)	(15.699.657.868)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>2.805.819.006</b>	<b>902.792.156</b>

**18. TAXATION**

**a. Prepaid taxes**

Value Added Tax	
Income tax article 4(2)	
Income tax article 21	
<b>Total</b>	<b>Total</b>
Less Income tax current portion	
<b>Non-current Portion</b>	<b>Non-current Portion</b>

**b. Utang Pajak**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	14.875.084	13.753.753
Pasal 21	1.638.269	-
Pasal 23	374.983	3.227.803
Pasal 25	1.836.480	1.534.741
Pasal 29	2.033.518	3.893.569
<b>Total</b>	<b>20.758.334</b>	<b>22.409.866</b>

**b. Taxes Payables**

Income taxes	
Article 4 (2)	
Article 21	
Article 23	
Article 25	
Article 29	
<b>Total</b>	<b>Total</b>

**c. Beban Pajak Penghasilan**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pajak kini	23.226.061	22.098.374
Penyesuaian atas pajak penghasilan periode lalu	9.383	1.728.745
<b>Beban pajak penghasilan - neto</b>	<b>23.235.444</b>	<b>23.827.119</b>

**c. Income Taxes Expenses**

Current tax	
Adjustments in respect of prior periods	
<b>Income tax expenses - net</b>	<b>Income tax expenses - net</b>

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**c. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)**

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan jumlah yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	17.016.106.168	14.810.251.549
Pajak dihitung dengan tarif yang berlaku (Catatan 18d)	3.743.543.357	3.258.255.341
Beda permanen	(3.718.821.374)	(3.234.677.831)
Penyesuaian atas pajak penghasilan periode lalu	9.383	1.728.745
Fasilitas	(1.495.779)	(1.479.026)
Pembulatan	(143)	(110)
<b>Beban pajak penghasilan - neto</b>	<b><u>23.235.444</u></b>	<b><u>23.827.119</u></b>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	17.016.106.168	14.810.251.549
<u>Koreksi positif (negatif)</u>		
Pendapatan final	(39.350.949.878)	(37.877.997.533)
Pendapatan bunga	(172.405.085)	(244.281.670)
Beban pokok pendapatan	5.822.442.599	8.183.133.531
Beban umum dan administrasi	9.988.529.564	9.070.580.470
Beban bunga pinjaman	6.799.558.430	6.439.111.016
Beban lain-lain	212.332.153	-
Beban usaha berdasarkan alokasi	(203.241.301)	(273.626.866)
<b>Penghasilan kena pajak tahun berjalan</b>	<b><u>112.372.650</u></b>	<b><u>107.170.497</u></b>

**Beban pajak kini**

Dengan fasilitas pajak (Pasal 31E)	1.495.779	1.479.026
Tanpa fasilitas pajak	21.730.282	20.619.348
<b>Total beban pajak kini</b>	<b><u>23.226.061</u></b>	<b><u>22.098.374</u></b>

Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka		
Pasal 23	(60.000)	(70.000)
Pasal 25	(21.132.543)	(18.134.805)

<b>Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29</b>	<b><u>2.033.518</u></b>	<b><u>3.893.569</u></b>
--	-------------------------	-------------------------

**18. TAXATION (continued)**

**c. Income Taxes Expenses (continued)**

A reconciliation of income tax expense included in the statement of profit or loss and other comprehensive income and the amount computed by applying the applicable tax rates is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	17.016.106.168	14.810.251.549
Pajak dihitung dengan tarif yang berlaku (Catatan 18d)	3.743.543.357	3.258.255.341
Beda permanen	(3.718.821.374)	(3.234.677.831)
Penyesuaian atas pajak penghasilan periode lalu	9.383	1.728.745
Fasilitas	(1.495.779)	(1.479.026)
Pembulatan	(143)	(110)
<b>Beban pajak penghasilan - neto</b>	<b><u>23.235.444</u></b>	<b><u>23.827.119</u></b>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	17.016.106.168	14.810.251.549
<u>Koreksi positif (negatif)</u>		
Pendapatan final	(39.350.949.878)	(37.877.997.533)
Pendapatan bunga	(172.405.085)	(244.281.670)
Beban pokok pendapatan	5.822.442.599	8.183.133.531
Beban umum dan administrasi	9.988.529.564	9.070.580.470
Beban bunga pinjaman	6.799.558.430	6.439.111.016
Beban lain-lain	212.332.153	-
Beban usaha berdasarkan alokasi	(203.241.301)	(273.626.866)
<b>Penghasilan kena pajak tahun berjalan</b>	<b><u>112.372.650</u></b>	<b><u>107.170.497</u></b>

<b>Beban pajak kini</b>		
Dengan fasilitas pajak (Article 31E)	1.495.779	1.479.026
Tanpa fasilitas pajak	21.730.282	20.619.348
<b>Total Current tax expenses</b>	<b><u>23.226.061</u></b>	<b><u>22.098.374</u></b>

Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka		
Article 23	(60.000)	(70.000)
Article 25	(21.132.543)	(18.134.805)

<b>Estimated income tax payable Article 29</b>	<b><u>2.033.518</u></b>	<b><u>3.893.569</u></b>
--	-------------------------	-------------------------

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**c. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)**

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

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

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

**d. Perubahan Peraturan Pajak**

Perubahan Tarif Pajak

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

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

**18. TAXATION (continued)**

**c. Income Taxes Expenses (continued)**

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

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

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

**d. Changes in Tax Regulations**

Changes in Tax Rates

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. MODAL SAHAM**

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

Pemegang Saham	2025			Shareholders
	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah / Amount	
PT Tembesu Elang Perkasa	2.138.400.000	69,98%	106.920.000.000	PT Tembesu Elang Perkasa
PT Bersatu Kita Tangguh	237.600.000	7,78%	11.880.000.000	PT Bersatu Kita Tangguh
Tn. Ir. Hendry Gunawan	23.760.000	0,78%	1.188.000.000	Tn. Ir. Hendry Gunawan
Tn. Stanley V. Gunawan (Direktur)	15.245.300	0,50%	762.265.000	Tn. Stanley V. Gunawan (Director)
Tn. Vicky Vergilius Gunawan (Direktur utama)	2.970.000	0,10%	148.500.000	Tn. Vicky Vergilius Gunawan (President director)
Ny. Yuanita Tjoatjawinata (Komisaris)	2.970.000	0,10%	148.500.000	Ny. Yuanita Tjoatjawinata (Commissioner)
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	634.777.376	20,77%	31.738.868.800	Public (each below 5%)
<b>Total</b>	<b>3.055.722.676</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.786.133.800</b>	<b>Total</b>

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

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

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

Rekonsiliasi jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

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

	2025	2024	
Saldo awal	3.055.713.823	3.055.707.447	Beginning balance
Pelaksanaan waran	8.853	6.376	Warrant exercises
<b>Saldo akhir</b>	<b>3.055.722.676</b>	<b>3.055.713.823</b>	<b>Ending balance</b>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 terdapat peningkatan modal yang berasal dari penebusan waran masing-masing sebanyak 8.853 dan 6.376 lembar saham.

On December 31, 2025 and 2024 there was increase in capital from exercise of warrants of 8,853 and 6,376 shares respectively.

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. MODAL SAHAM (lanjutan)**

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

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 3 Juni 2024 dari Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, Perusahaan telah meningkatkan modal ditempatkan dan disetor.

Akta perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0130142 tahun 2024 tanggal 4 Juni 2024.

**20. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

Tambahan modal disetor Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Agio saham penawaran umum perdana		
Jumlah yang diterima dari penerbitan 650.000.000 lembar saham	70.200.000.000	70.200.000.000
Jumlah nominal saham yang diterbitkan	(32.500.000.000)	(32.500.000.000)
Biaya emisi saham	(2.980.750.000)	(2.980.750.000)
Agio saham pelaksanaan waran	6.530.688	3.981.024
Selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak	7.379.456.000	7.379.456.000
<b>Total</b>	<b><u>42.105.236.688</u></b>	<b><u>42.102.687.024</u></b>

**21. PENDAPATAN**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sewa gudang	36.637.039.019	34.869.617.445
Jasa pemeliharaan jalan dan keamanan lingkungan	2.167.772.500	2.208.966.810
Jasa utilitas	739.616.784	649.825.023
Lain-lain	88.303.027	384.008.513
<b>Total</b>	<b><u>39.632.731.330</u></b>	<b><u>38.112.417.791</u></b>

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

**19. SHARE CAPITAL (continued)**

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

*Based on the Notarial Deed No. 1 dated June 3, 2024 of Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, the Company increase issued and paid-up capital.*

*These amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0130142 year 2024 dated June 4, 2024.*

**20. ADDITIONAL PAID-UP CAPITAL**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Share premium initial public offering		
Amount received from issuance of 650,000,000 shares	70.200.000.000	70.200.000.000
Amount share nominal Issued	(32.500.000.000)	(32.500.000.000)
Share issuance cost	(2.980.750.000)	(2.980.750.000)
Share premium warrant exercise	6.530.688	3.981.024
Difference between tax amnesty assets and liabilities	7.379.456.000	7.379.456.000
<b>Total</b>	<b><u>42.105.236.688</u></b>	<b><u>42.102.687.024</u></b>

**21. REVENUE**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rental warehouses	36.637.039.019	34.869.617.445
Road maintenance and security services	2.167.772.500	2.208.966.810
Utilities services	739.616.784	649.825.023
Others	88.303.027	384.008.513
<b>Total</b>	<b><u>39.632.731.330</u></b>	<b><u>38.112.417.791</u></b>

*Other revenues are mainly from retributions and others services.*

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. PENDAPATAN (lanjutan)**

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

			<b>Persentase dari Total Pendapatan/ Percentage of Total Revenues</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
PT Flexo Solusi Indonesia	6.168.489.600	5.739.032.000	16,84%	16,46%	PT Flexo Solusi Indonesia
PT Tigaraksa Satria Tbk	4.792.897.640	5.160.337.640	13,08%	14,80%	PT Tigaraksa Satria Tbk
PT Bramasta Sarana Transportasi	4.405.625.000	4.229.400.000	12,03%	12,13%	PT Bramasta Sarana Transportasi
PT Indomarco Adi Prima	3.617.491.200	3.596.291.200	9,87%	10,31%	PT Indomarco Adi Prima
PT Coca-Cola Distribution Indonesia	3.052.644.000	3.786.931.000	8,33%	10,86%	PT Coca-Cola Distribution Indonesia

**21. REVENUE (continued)**

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

**22. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Perbaikan dan pemeliharaan	2.959.196.002	5.461.240.634	Repair and maintenance
Gaji dan tunjangan	2.355.214.609	2.240.575.495	Salaries and wages
Jasa utilitas	365.500.330	345.390.571	Utilities services
Lain-lain	142.531.658	135.926.831	Others
<b>Total</b>	<b>5.822.442.599</b>	<b>8.183.133.531</b>	<b>Total</b>

**22. COST OF REVENUE**

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat transaksi dengan pemasok masing-masing melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, there were no transaction with suppliers more than 10% of revenues.

**23. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Pajak pendapatan final	3.736.952.118	3.316.931.895	Final income tax
Gaji dan tunjangan	2.717.960.099	2.343.041.364	Salaries and wages
Perijinan	1.133.227.145	896.880.639	Permits
Jasa profesional	954.932.500	990.408.108	Professional fee
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 9 dan 10)	331.522.370	403.304.294	Depreciation and amortization (Notes 9 and 10)
Komisi	279.431.250	219.200.000	Commission
Transportasi dan perjalanan dinas	229.283.038	188.018.824	Transportation and travelling
Imbalan kerja (Catatan 17)	132.912.106	100.858.666	Employee benefit (Note 17)
Corporate Social Responsibility	108.741.116	80.467.269	Corporate Social Responsibility
Listrik dan air	105.361.337	58.030.345	Electricity and water
Perlengkapan kantor	103.539.169	91.913.851	Office supplies
Sewa kantor	50.600.000	50.400.000	Office rent
Asuransi	49.998.132	136.521.961	Insurance
Administrasi bank dan provisi	24.687.175	119.353.100	Bank administrations and provisions
Biaya pelatihan	10.840.000	32.758.554	Training expenses
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 20.000.000)	18.542.010	42.491.600	Others (each below Rp 20,000,000)
<b>Total</b>	<b>9.988.529.565</b>	<b>9.070.580.470</b>	<b>Total</b>

**23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. PENGHASILAN (BEBAN) LAINNYA - NETO**

	<u>2025</u>
Pendapatan bagi hasil (Catatan 31)	33.832.500
Keuntungan (kerugian) atas pelepasan properti investasi (Catatan 8)	<u>(212.332.153)</u>
<b>Neto</b>	<b><u>(178.499.653)</u></b>

**25. LABA PER SAHAM**

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

	<u>2025</u>
Laba tahun berjalan	16.992.870.724
Rata-rata tertimbang jumlah saham untuk perhitungan laba per saham dasar	3.055.722.676
Rata-rata tertimbang jumlah saham untuk perhitungan laba per saham dilusian	<u>3.055.715.660</u>
<b>Laba per saham dasar</b>	<b><u>5,56</u></b>
<b>Laba per saham dilusian</b>	<b><u>5,56</u></b>

**26. INFORMASI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

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

Sewa

Pada tanggal 19 Desember 2025, Perusahaan menandatangani kontrak pembaharuan perjanjian sewa menyewa dengan PT Visi Prima Artha untuk sewa ruangan kantor seluas 200m<sup>2</sup>. Perjanjian sewa berlaku sampai dengan 30 November 2026 dengan harga sewa sebesar Rp 52.800.000.

Pada tanggal 25 November 2024, Perusahaan menandatangani kontrak pembaharuan perjanjian sewa menyewa dengan PT Visi Prima Artha untuk sewa ruangan kantor seluas 200m<sup>2</sup>. Perjanjian sewa berlaku sampai dengan 30 November 2025 dengan harga sewa sebesar Rp 50.400.000.

Jaminan

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

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

**24. OTHER INCOME (EXPENSE) - NET**

	<u>2024</u>	
	-	Revenue sharing (Note 31)
	146.377.105	Gain (loss) on disposal of investment properties (Note 8)
	<u>146.377.105</u>	<b>Net</b>

**25. EARNINGS PER SHARE**

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

	<u>2024</u>	
	14.786.424.430	Net profit for the years
	3.055.710.641	Weighted average total shares for calculating basic earnings per share
	<u>3.055.699.202</u>	Weighted average total shares for calculating diluted earnings per share
	<u>4,84</u>	<b>Basic earnings per share</b>
	<u>4,84</u>	<b>Diluted earnings per share</b>

**26. RELATED PARTIES INFORMATION**

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

Rent

*On December 19, 2025, the Company signed a lease renewal contract with PT Visi Prima Artha for the lease of 200m<sup>2</sup> of office space. The lease agreement is valid until November 30, 2026 with rental price amounting to Rp 52,800,000.*

*On November 25, 2024, the Company signed a lease renewal contract with PT Visi Prima Artha for the lease of 200m<sup>2</sup> of office space. The lease agreement is valid until November 30, 2025 with rental price amounting to Rp 50,400,000.*

Guarantee

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**26. INFORMASI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**  
**(lanjutan)**

Kompensasi kepada manajemen kunci

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

Jumlah gaji dan tunjangan Dewan Direksi dan Komisaris untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 522.000.000.

Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak Berelasi/ Related Parties</u>	<u>Sifat Hubungan dengan Pihak Berelasi/ Nature of Relationship with Related Parties</u>	<u>Sifat Transaksi/ Nature of Transactions</u>
Tn. Ir. Hendry Gunawan	Pemegang saham / Shareholders	Jaminan / Guarantee
Ny. Yuanita Tjoatjwinata	Pemegang saham / Shareholders	Jaminan / Guarantee
PT Visi Prima Artha	Kesamaan manajemen kunci / Similar key management	Sewa / Rent

**27. INSTRUMEN KEUANGAN**

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

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

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

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

**26. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)**

Compensation of key management

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

The total salary and allowances of the Board of Directors and Commissioners for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp 522.000,000, respectively.

Nature of Relationship and Transaction with Related Parties

**27. FINANCIAL INSTRUMENTS**

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN DARI MANAJEMEN**  
**RISIKO KEUANGAN**

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

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

**a. Risiko Suku Bunga**

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

**b. Risiko Kredit**

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

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

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

**28. POLICIES AND OBJECTIVES OF FINANCIAL RISK**  
**MANAGEMENT**

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

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

**a. Interest Rate Risk**

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

**b. Credit Risk**

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN DARI MANAJEMEN**  
**RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Risiko Kredit (lanjutan)**

Tabel di bawah menunjukkan analisis umur aset keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

		2025				
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai / <i>Past due but not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai / <i>Impaired</i>	Provisi penurunan nilai / <i>Allowance</i>	Total / <i>Total</i>	
Kas dan bank	732.617.183	-	-	-	732.617.183	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	231.872.179	-	-	-	231.872.179	Trade receivables
Piutang lain-lain	20.692.190	-	-	-	20.692.190	Other receivables
<b>Total</b>	<b>985.181.552</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>985.181.552</b>	<b>Total</b>
		2024				
	Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai / <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai / <i>Past due but not impaired</i>	Mengalami penurunan nilai / <i>Impaired</i>	Provisi penurunan nilai / <i>Allowance</i>	Total / <i>Total</i>	
Kas dan bank	8.107.488.524	-	-	-	8.107.488.524	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	286.906.921	-	-	-	286.906.921	Trade receivables
Piutang lain-lain	4.368.935	-	-	-	4.368.935	Other receivables
Uang jaminan bank	588.571.314	-	(38.208.267)	-	550.363.047	Bank guarantee
<b>Total</b>	<b>8.987.335.694</b>	<b>-</b>	<b>(38.208.267)</b>	<b>-</b>	<b>8.949.127.427</b>	<b>Total</b>

**c. Risiko Likuiditas**

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

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

**28. POLICIES AND OBJECTIVES OF FINANCIAL RISK**  
**MANAGEMENT (continued)**

**b. Credit Risk (continued)**

The table below shows the aging analysis of financial assets that the Company held as of December 31, 2025 and 2024:

**c. Liquidity Risk**

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN DARI MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**c. Risiko Likuiditas (lanjutan)**

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	2025				Total / Total	
	Kurang dari 1 tahun / Less than 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	2 - 5 tahun / 2 - 5 years	Lebih dari 5 tahun / More than 5 years		
Utang bank jangka pendek	2.011.383.340	-	-	-	2.011.383.340	Short-term bank loans
Utang usaha	155.466.096	-	-	-	155.466.096	Trade payables
Utang lain-lain	6.585.450	-	-	-	6.585.450	Other payables
Beban akrual	520.119.540	-	-	-	520.119.540	Accrued expenses
Uang jaminan pelanggan	660.425.175	513.287.635	256.023.961	139.700.380	1.569.437.151	Customer deposits
Utang bank	6.681.043.450	6.690.146.260	20.157.650.578	20.175.081.716	53.703.922.004	Bank loans
<b>Total</b>	<b>10.035.023.051</b>	<b>7.203.433.895</b>	<b>20.413.674.539</b>	<b>20.314.782.096</b>	<b>57.966.913.581</b>	<b>Total</b>
	2024					
	Kurang dari 1 tahun / Less than 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	2 - 5 tahun / 2 - 5 years	Lebih dari 5 tahun / More than 5 years	Total / Total	
Utang bank jangka pendek	32.464.272.956	-	-	-	32.464.272.956	Short-term bank loans
Utang usaha	314.420.422	-	-	-	314.420.422	Trade payables
Utang lain-lain	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000	Other payables
Beban akrual	677.157.237	-	-	-	677.157.237	Accrued expenses
Utang pembiayaan konsumen	31.800.000	-	-	-	31.800.000	Consumer financing payables
Uang jaminan pelanggan	423.296.222	202.403.640	428.678.071	156.183.477	1.210.561.410	Customer deposits
Utang bank	10.084.534.165	6.681.043.451	20.139.407.733	26.883.470.820	63.788.456.169	Bank loans
<b>Total</b>	<b>48.995.481.002</b>	<b>6.883.447.091</b>	<b>20.568.085.804</b>	<b>27.039.654.297</b>	<b>103.486.668.194</b>	<b>Total</b>

**29. MANAJEMEN RISIKO MODAL**

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

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak terdapat perubahan tujuan, kebijakan atau proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

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

**28. POLICIES AND OBJECTIVES OF FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)**

**c. Liquidity Risk (continued)**

The table below summarizes the maturity profile of the Company's financial liabilities based on contractual undiscounted payments as of December 31, 2025 and 2024:

**29. CAPITAL RISK MANAGEMENT**

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

The Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. No changes were made in the objectives, policies or processes during the financial years ended December 31, 2025 and 2024.

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. MANAJEMEN RISIKO MODAL (lanjutan)**

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

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Total liabilitas	109.388.857.509	136.279.771.544
Dikurangi: kas dan bank	(732.617.183)	(8.107.488.524)
<b>Liabilitas neto</b>	<b>108.656.240.326</b>	<b>128.172.283.020</b>
<b>Total ekuitas</b>	<b>396.528.928.530</b>	<b>379.556.200.629</b>
<b>Rasio pengungkit</b>	<b>0,27</b>	<b>0,34</b>

**30. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS**

Aktivitas yang tidak memengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Penambahan beban keuangan melalui biaya transaksi belum diamortisasi	78.046.974	87.125.030
Perubahan nilai kini uang jaminan pelanggan	29.292.959	107.770.626
Perubahan nilai kini jaminan bank	(38.208.267)	(39.095.951)
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	-	95.400.000

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

	<b>2025</b>				
	<b>Saldo Awal/ Beginning Balance</b>	<b>Arus kas-neto/ Cash flows-net</b>	<b>Lain-lain / Others</b>	<b>Saldo Akhir/ Ending Balance</b>	
Utang bank jangka pendek	32.464.272.956	(30.452.889.616)	-	2.011.383.340	Short-term bank loans
Utang pembiayaan konsumen	31.800.000	(31.800.000)	-	-	Consumer financing payables
Utang bank jangka panjang	63.788.456.169	(10.162.581.139)	78.046.974	53.703.922.004	Long-terim bank loans
	<b>2024</b>				
	<b>Saldo Awal/ Beginning Balance</b>	<b>Arus kas-neto/ Cash flows-net</b>	<b>Lain-lain / Others</b>	<b>Saldo Akhir/ Ending Balance</b>	
Utang bank jangka pendek	-	32.464.272.956	-	32.464.272.956	Short-term bank loans
Utang pembiayaan konsumen	-	(63.600.000)	95.400.000	31.800.000	Consumer financing payables
Utang bank jangka panjang	74.247.245.632	(10.545.914.493)	87.125.030	63.788.456.169	Long-terim bank loans

**29. CAPITAL RISK MANAGEMENT (continued)**

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

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Total liabilitas	109.388.857.509	136.279.771.544
Less: Cash on hand and in banks	(732.617.183)	(8.107.488.524)
<b>Net liabilities</b>	<b>108.656.240.326</b>	<b>128.172.283.020</b>
<b>Total equity</b>	<b>396.528.928.530</b>	<b>379.556.200.629</b>
<b>Gearing ratio</b>	<b>0,27</b>	<b>0,34</b>

**30. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION**

Activity not affecting cash flows is as follows:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Addition financial expenses through unamortized transaction cost	78.046.974	87.125.030
Changes in present value customer deposits	29.292.959	107.770.626
Changes in present value bank guarantee	(38.208.267)	(39.095.951)
Additions fixed assets through consumer financing payables	-	95.400.000

Changes in liabilities arising from financing activities were as follows:

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**31. PERJANJIAN SIGNIFIKAN**

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

- a. Pada tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian Akta Jual Beli ("AJB") No. 1674 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") Charles Hermawan, S.H., atas pembelian tanah dan bangunan milik PT Biwel Sukses Bersama ("BSB") dengan sertifikat SHGB No. 3 seluas 32.515 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jl. Pembangunan No. 9 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan harga transaksi sebesar Rp 81.500.000.000.
- b. Pada tanggal 12 Desember 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian AJB No. 1675 dihadapan PPAT Charles Hermawan, S.H., atas pembelian tanah milik BSB dengan sertifikat SHGB No. 5 seluas 6.935 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jl. Pembangunan No. 9 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan harga transaksi sebesar Rp 16.000.000.000.

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

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

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

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

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

**31. SIGNIFICANT AGREEMENT**

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

- a. On December 12, 2023, the Company signed a Sale and Purchase Deed ("AJB") No. 1674 in front of the Land Deed Official ("PPAT") Charles Hermawan, S.H., for the purchase of land and building on behalf of PT Biwel Sukses Bersama ("BSB") with SHGB No. 3 covering an area of 32,515 m<sup>2</sup> located on Jl. Pembangunan No. 9 Mekarsari Village, Neglasari District, Tangerang City, Banten Province with a transaction price amounting to Rp 81,500,000,000.
- b. On December 12, 2023, the Company signed AJB No. 1675 in front of PPAT Charles Hermawan, S.H., for the purchase of land on behalf of BSB with SHGB No. 5 covering an area of 6,935 m<sup>2</sup> located on Jl. Pembangunan No. 9 Mekarsari Village, Neglasari District, Tangerang City, Banten Province with a transaction price amounting to Rp 16,000,000,000.

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

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

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

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**31. PERJANJIAN SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Jangka waktu perjanjian ini satu tahun dengan periode dua kali termin pembayaran, pada tanggal 25 Juni 2024 dan 23 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 15.000.000.000. Perjanjian ini dijamin dengan tanah milik Perusahaan dengan SHGB No. 2652 seluas 10.000m<sup>2</sup> dan SHGB No. 2650 Seluas 10.001m<sup>2</sup> yang berlokasi di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

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

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

Pada tanggal 20 Januari 2025, utang tersebut telah dilunasi.

- d. Pada tanggal 2 Januari 2024, Perusahaan menandatangani perjanjian penyediaan jaringan dan jasa telekomunikasi dengan PT Supra Primatama Nusantara (Biznet) atas pembangunan infrastruktur jaringan internet dan menyediakan jasa internet kepada pelanggan Biznet yang berlokasi di kawasan pergudangan Perusahaan di Bandar Lampung. Perjanjian ini memberikan sistem bagi hasil kepada Perusahaan sebesar 10% dari pendapatan bersih Biznet di kawasan pergudangan Perusahaan dan memberikan layanan internet secara cuma-cuma kepada Perusahaan selama perjanjian ini berlangsung. Jangka waktu perjanjian ini selama 5 Tahun sampai dengan tanggal 1 Januari 2029.
- e. Pada tanggal 14 Mei 2024, Perusahaan mendapatkan Surat Validasi Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah terkait Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo - Yogyakarta dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp 316.578.300 atas tanah milik Perusahaan SHGB No. 25 seluas 123 m<sup>2</sup>.
- f. Pada tanggal 31 Januari 2025, Perusahaan menandatangani perjanjian penyediaan jaringan dan jasa telekomunikasi dengan PT Iforte Solusi Infotek (Iforte) atas penempatan perangkat telekomunikasi dan menyediakan jasa internet kepada pelanggan Iforte yang berlokasi di kawasan pergudangan Perusahaan di Bandar Lampung. Perjanjian ini memberikan sistem bagi hasil kepada Perusahaan sebesar 10% dari pendapatan kotor Iforte di kawasan pergudangan Perusahaan dan memberikan layanan internet secara cuma-cuma kepada Perusahaan selama perjanjian ini berlangsung. Jangka waktu perjanjian ini berlaku retroaktif sejak tanggal 2 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 1 Agustus 2029.

**31. SIGNIFICANT AGREEMENT (continued)**

*The term of this agreement is one year with two terms payment period, on June 25, 2024 and December 23, 2024, each amounting to Rp 15,000,000,000, respectively. These agreement is collateralized by land on behalf of the Company with SHGB No. 2652 covering an area of 10,000m<sup>2</sup> and SHGB No. 2650 Covering an area of 10,001m<sup>2</sup> located in Campang Raya Village, Sukabumi District, Bandar Lampung City, Lampung Province.*

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

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

*As of January 22, 2025, this loan has been repaid in full.*

- d. *On January 2, 2024, the Company entered into a network and telecommunications services agreement with PT Supra Primatama Nusantara (Biznet) for the development of internet network infrastructure and providing internet services for Biznet's customers located in the Company's warehouse area in Bandar Lampung. This agreement provides a profit-sharing system of 10% from Biznet's net revenue in the Company's warehouse area and provides free internet services to the Company during the term of the agreement. The term of this agreement is 5 years until January 1, 2029.*
- e. *On May 14, 2024, the Company received a Validation Letter for Providing Compensation in the Form of Money from The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency, Land Office, Klaten Regency, Central Java Province regarding the Land Acquisition for the Solo - Yogyakarta Toll Road with a compensation amounting to Rp 316,578,300 land owned by the Company SHGB No. 25 covering an area of 123 m<sup>2</sup>.*
- f. *On January 31, 2025, the Company entered into a network and telecommunications services agreement with PT Iforte Solusi Infotek (Iforte) for the placement of telecommunications equipment and providing internet services to Iforte customers located in the Company's warehouse area in Bandar Lampung. This agreement provides a profit-sharing system, 10% of Iforte's gross revenue in the Company's warehouse area and provides free internet services to the Company during the term of this agreement. The term of this agreement is retroactive from August 2, 2024 until August 1, 2029.*

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. INFORMASI SEGMENT**

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

**33. REKLASIFIKASI AKUN**

Beberapa akun dalam laporan keuangan tahun 2024 telah direklasifikasi untuk menyesuaikan dengan penyajian laporan keuangan tahun 2025 sebagai berikut:

<b>Sebelum Reklasifikasi / As Previously Reported</b>	<b>Setelah Reklasifikasi / As Reclassified</b>	<b>Jumlah / Amount</b>	<b>Alasan reklasifikasi / Reason of reclassification</b>
Beban umum dan administrasi/ <i>General and administrative expenses</i>	Beban pokok pendapatan/ <i>Costs of revenues</i>	2.721.892.897	Menyesuaikan sesuai dengan sifat transaksi/ <i>To adjust based on the nature of transaction</i>
Kas dibayarkan kepada karyawan/ <i>Cash paid to employee</i>	Kas dibayarkan kepada pemasok/ <i>cash paid to suppliers</i>	5.961.655	Menyesuaikan sesuai dengan sifat transaksi/ <i>To adjust based on the nature of transaction</i>
Kas dibayarkan kepada lainnya/ <i>Cash paid to others</i>	Kas dibayarkan kepada pemasok/ <i>cash paid to suppliers</i>	475.355.745	Menyesuaikan sesuai dengan sifat transaksi/ <i>To adjust based on the nature of transaction</i>

**34. PENERBITAN AMENDEMENT DAN PENYUSUNAN PSAK, PSAK DAN ISAK BARU**

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

a) 1 Januari 2026

- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107: Instrumen Keuangan - Pengungkapan, PSAK 109: Instrumen Keuangan, PSAK 110: Laporan Keuangan Konsolidasian dan PSAK 207: Laporan Arus Kas
- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan - Pengungkapan: Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan
- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan - Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam
- PSAK 338 (Revisi 2025): Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

**32. SEGMENT INFORMATION**

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

**33. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS**

Certain accounts in the 2024 financial statements have been reclassified to conform with the presentation of the 2025 financial statements, as follows:

**34. ISSUANCE OF AMENDMENTS AND IMPROVEMENTS TO PSAK, NEW PSAK AND ISAK**

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

a) January 1, 2025

- 2024 Annual Improvements to PSAK 107: Financial Instruments - Disclosures, PSAK 109: Financial Instruments, PSAK 110: Consolidated Financial Statements and PSAK 207: Statement of Cash Flows
- Amendments to PSAK 109: Financial Instruments and PSAK 107: Financial Instruments - Disclosures: Classification and Measurement of Financial Instruments
- Amendment to PSAK 109: Financial Instruments and PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures - Contracts referencing Nature-Dependent Electricity
- PSAK 338 (Revised 2025): Business Combinations of Entities under Common Control

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2025**

**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

b) 1 Januari 2027

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

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

**PT VASTLAND INDONESIA Tbk**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2025**

**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

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

b) January 1, 2027

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

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

