

PT Vastland Indonesia Tbk (VAST)

Materi Paparan Publik

2 Juni 2026



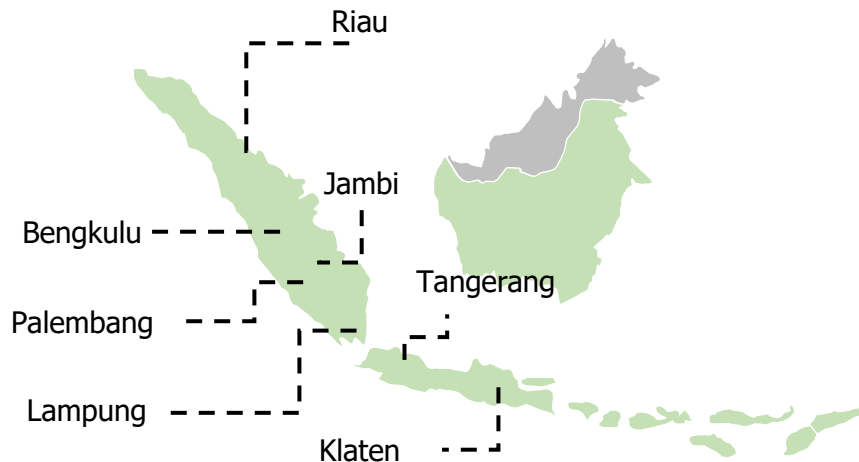
- 1 Profil Perseroan**
- 2 Gambaran Umum Bisnis**
- 3 Tinjauan Industri**
- 4 Strategi Perseroan**
- 5 Net Leasable Area (NLA) & Tingkat Okupansi**
- 6 Gambaran Umum Keuangan**
- 7 ESG (Enviromental, Social, dan Governance)**

Profil Perseroan

Profil Perseroan

- Didirikan pada tahun 2011, **PT Vastland Indonesia Tbk ("VAST")** dikenal sebagai pengembang properti industri terkemuka yang mengkhususkan diri pada pembangunan gudang built-to-suit dan ready-made.
- **Built-to-Suit Warehouse** dirancang untuk memenuhi kebutuhan spesifik pelanggan, baik dari sisi lokasi, desain, maupun tata letak, dan melayani berbagai sektor seperti barang konsumsi cepat saji (fast-moving consumer goods), perdagangan komoditas, penyedia logistik pihak ketiga (third-party logistics), distributor farmasi, hingga e-commerce
- **General Warehouse** menyediakan ruang berkualitas tinggi yang siap pakai untuk memenuhi kebutuhan penyimpanan musiman dan mendukung kebutuhan tambahan tenant built-to-suit pada periode puncak.
- Dengan **pengalaman 24 tahun di bidang pergudangan dan logistik**, VAST memahami pentingnya solusi jangka panjang yang andal. Mayoritas tenant telah bersama Perseroan lebih dari 10 tahun.

Cakupan Operasional :



Sorotan Utama Investasi

- **Diversifikasi Sektor Industri** – VAST melayani berbagai klien dari beragam sektor industri, termasuk FMCG, e-commerce, logistik, alat berat, komoditas, perbankan, dan ritel. Dengan menjangkau klien-klien terkemuka yang memiliki posisi kuat di pasar, VAST memperoleh manfaat dari kemitraan yang stabil dan terpercaya.
- **Kontrak Jangka Panjang dan Tingkat Hunian Tinggi** – VAST memiliki kontrak jangka panjang dengan rata-rata sisa sewa 60 bulan, memberikan kepastian pendapatan yang stabil. Tingkat hunian 98% per Desember 2025 mencerminkan tingginya permintaan dan efisiensi aset.
- **Resiliensi Operasional** – VAST menunjukkan keunggulan pemasaran dengan berhasil menyewakan kembali 12.000 m² atau sekitar 12% dari total okupansi dalam waktu kurang dari satu bulan kepada tenant sektor pangan dan pertanian, menggantikan tenant sebelumnya dari sektor komoditas dan lainnya. Hal ini mencerminkan stabilitas permintaan dan ketahanan sektor yang didukung konsumsi domestik.

Klien Utama dan Kemitraan Strategis :



PROFIL PERSEROAN

Struktur Manajemen dan Pemegang Saham

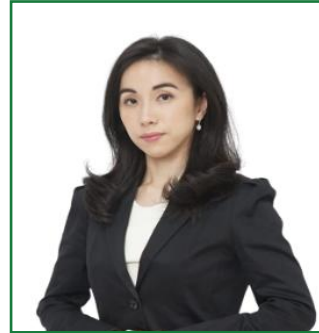
Dewan Komisaris



Jonathan Jochanan
Komisaris Utama



Yuanita Tjoatjwinata
Komisaris



Levina J. Gunawan
Komisaris

Dewan Direksi

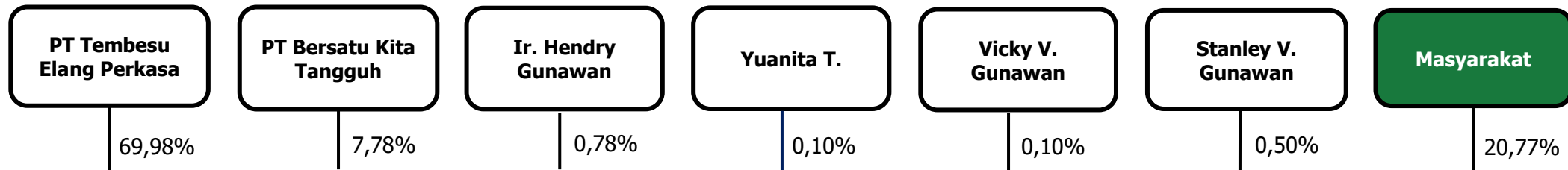


Vicky V. Gunawan
Direktur Utama



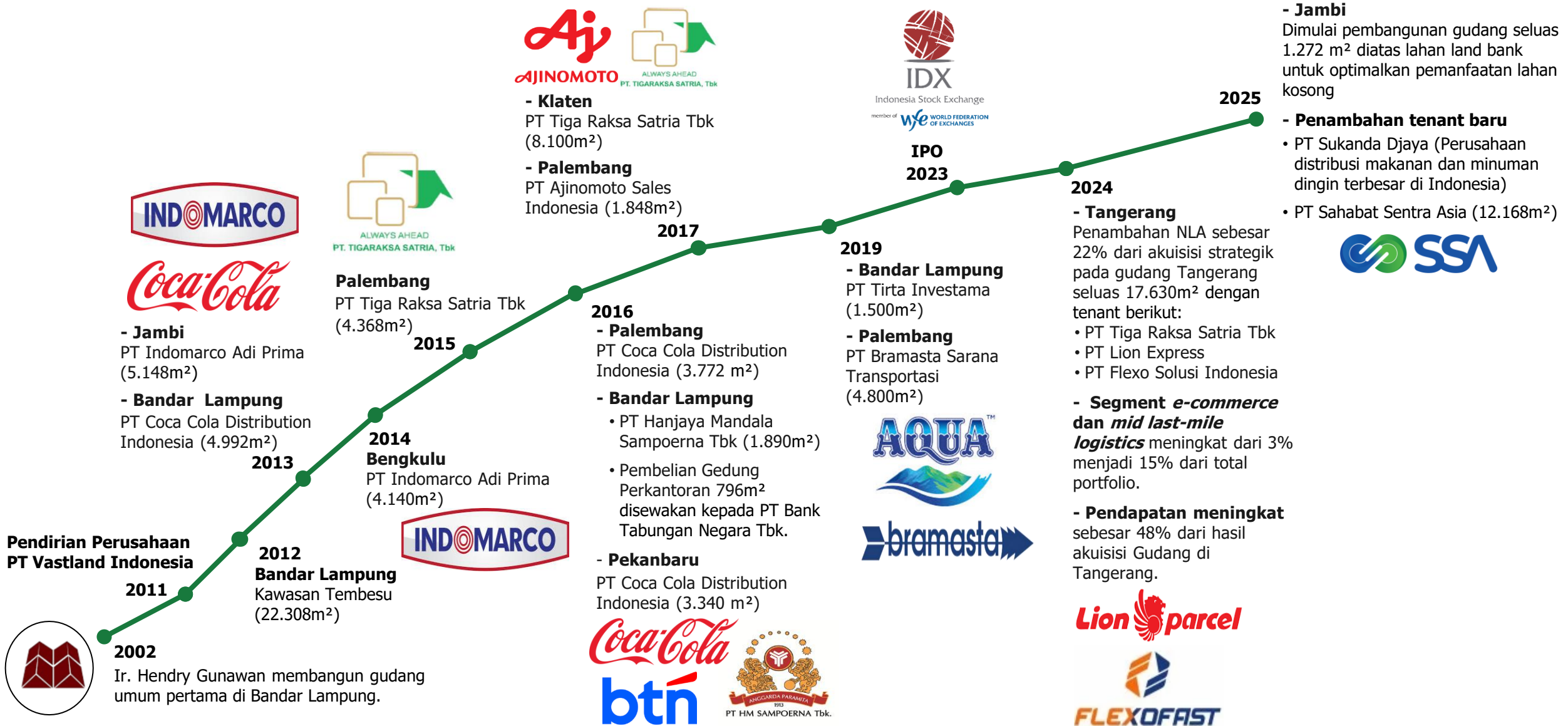
Stanley V. Gunawan
Direktur Keuangan

Struktur Pemegang Saham



PROFIL PERSEROAN

Tonggak Sejarah Perseroan



Gambaran Umum Bisnis

Gudang Built To Suit



- **Gudang Built To Suit:** Dirancang untuk memenuhi kebutuhan spesifik.
- **Masa Sewa:** Periode sewa yang lebih panjang, berkisar antara 7 hingga 10 tahun.

Gudang Umum



- **Gudang Umum:** Dirancang untuk memenuhi kebutuhan gudang secara umum.
- **Kebutuhan Pelanggan:** Melayani permintaan musiman untuk ruang penyimpanan yang siap pakai.

Gedung Perkantoran



- **Gedung Perkantoran:** Dirancang untuk mengakomodasi penyewa korporasi.
- **Kebutuhan Pelanggan:** Memenuhi permintaan ruang kantor komersial jangka Panjang.

SEKTOR INDUSTRI PENYEWA



FMCG



Komoditas



Logistik Pihak Ketiga



Perbankan



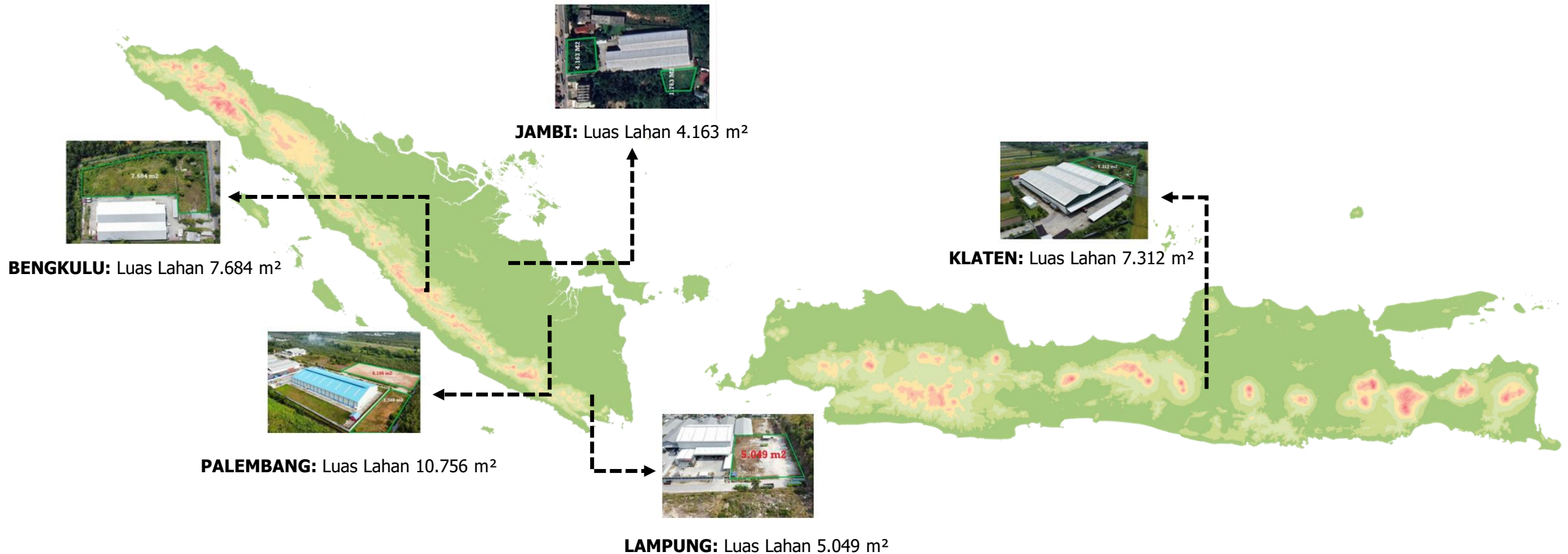
E - Commerce



Retail

Gudang Build-to-Suit dan Umum VAST Melayani Berbagai Industri dengan Solusi Penyimpanan yang Fleksibel

VAST memiliki cadangan lahan yang luas dengan total sekitar 35.000 m² yang tersebar di wilayah-wilayah dengan potensi pertumbuhan, yaitu: 1) Bengkulu, 2) Palembang, 3) Jambi, 4) Lampung, dan 5) Klaten. Aset strategis ini menjadi fondasi kuat bagi pengembangan di masa depan, memungkinkan VAST untuk menangkap permintaan yang terus tumbuh, membuka sumber pendapatan baru, serta memperkuat posisinya sebagai pemimpin pasar jangka panjang. Ketersediaan lahan ini turut memperkuat fleksibilitas VAST dalam merancang ekspansi dan mendukung pembangunan infrastruktur logistik yang dapat tumbuh secara bertahap dan berkelanjutan.



GAMBARAN UMUM BISNIS

Diversifikasi Sektor Industri dengan Klien Terkemuka

Distributor FMCG



Agribisnis



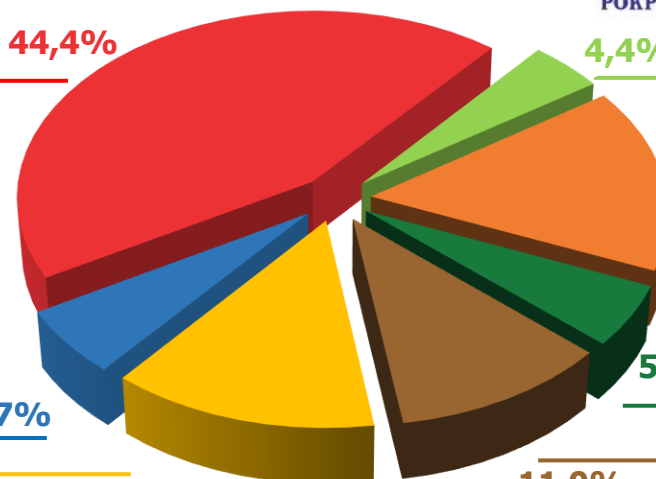
E - Commerce



Alat Berat



Lain - Lain



FMCG

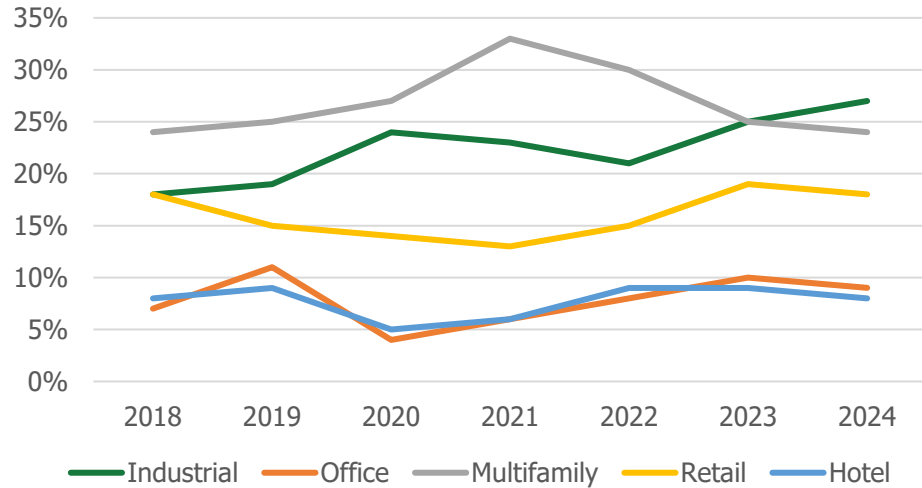
Komoditas

Sumber : Okupansi April 2026

VAST Menjalinkan Kemitraan Jangka Panjang yang Stabil dengan Klien Terkemuka Lintas Sektor.

Tinjauan Industri

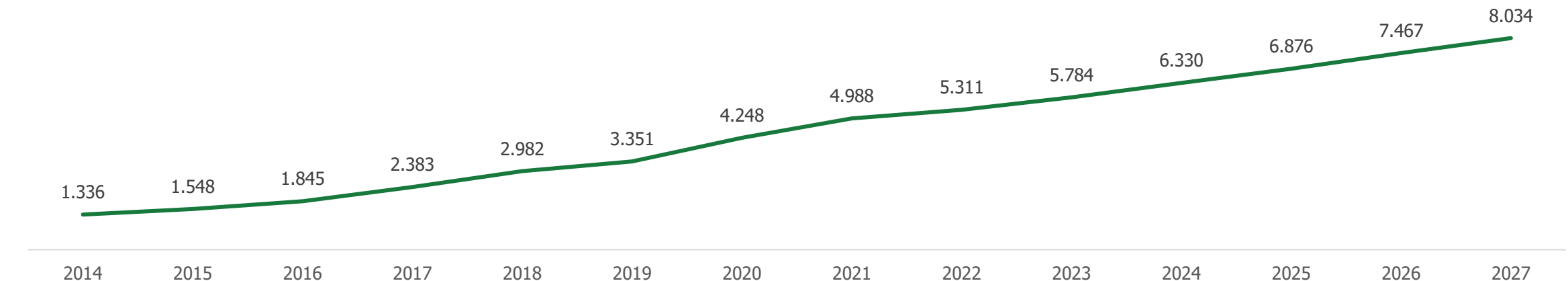
Sektor Industri dan Logistik Pimpin Tren Investasi Global



- Sektor kawasan industri dan logistik telah menjadi pilihan utama bagi investor secara global, berdasarkan hasil survei Global Investor Outlook 2024. Sejak tahun 2018, aktivitas di sektor ini telah meningkat dua kali lipat dibandingkan dengan kelas aset properti lainnya. Hingga tahun 2024, sektor ini terus meningkatkan pangsa pasar dan kini mencakup 27% dari seluruh aktivitas global.
- E-commerce telah memberikan dorongan signifikan terhadap sektor logistik dalam satu dekade terakhir dengan meningkatkan volume barang yang memerlukan penyimpanan, penanganan, dan pengiriman. Kenyamanan dan aksesibilitas belanja daring mendorong permintaan yang lebih tinggi terhadap jaringan logistik dan distribusi yang efisien.

Sumber : Colliers, MSCI Real Capital Analytics

Tren Penjualan E-commerce Ritel Global (Dalam Miliar USD)



Sumber: Statista

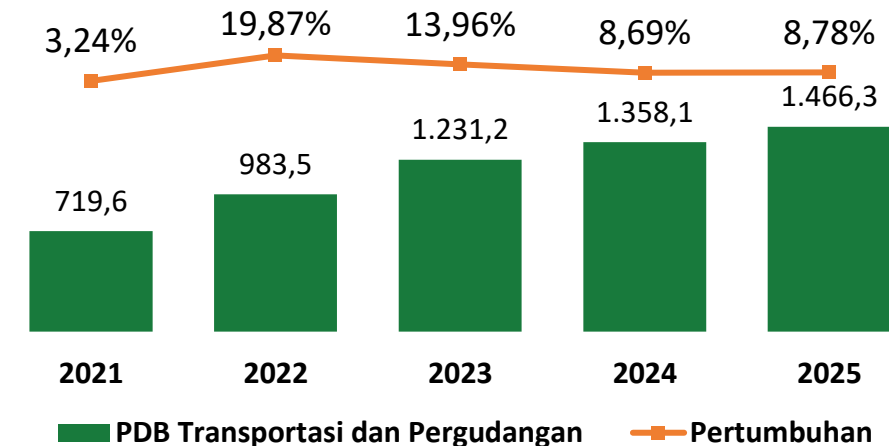


Source : PUPR

- Perluasan jaringan jalan tol di Pulau Jawa dan Sumatera secara signifikan telah meningkatkan konektivitas industri, mempercepat pergerakan barang, dan mendorong permintaan terhadap infrastruktur pergudangan—terutama di wilayah dengan pertumbuhan tinggi seperti Sumatera. Pengembangan infrastruktur ini turut mendukung efisiensi logistik nasional secara lebih luas.
- Kontribusi sektor transportasi dan pergudangan terhadap PDB meningkat dari 8,69% pada tahun 2024 menjadi 8,78% pada tahun 2025 serta melampaui pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor ini menjadi kontributor keenam terbesar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional dengan kontribusi sebesar 6,16% secara tahunan (y-o-y) sehingga menegaskan peran strategisnya dalam mendukung pertumbuhan ekonomi Indonesia.



PDB Indonesia Sektor Transportasi dan Pergudangan (Dalam Triliun Rupiah) :



Source : BPS & SCI

Strategi Perseroan



EKSPANSI *PORTFOLIO* KE SEGMENT INDUSTRI BERKEMBANG

VAST terus memperluas eksposurnya ke segmen-segmen industri yang berkembang, termasuk e-commerce dan mid last-mile logistics. Langkah ini mencerminkan komitmen jangka panjang Perseroan untuk membangun *portfolio* tenant yang lebih tangguh, beragam, dan responsif terhadap tren ekonomi nasional.



APLIKASI MANAJEMEN MOBILE UNTUK EFISIENSI LAYANAN

Perseroan mengimplementasikan aplikasi manajemen berbasis mobile untuk mempermudah penyewa dalam menyampaikan pengaduan dan permintaan layanan. Inisiatif ini bertujuan meningkatkan kenyamanan, efisiensi layanan, serta loyalitas penyewa dalam jangka panjang.



EKSPANSI STRATEGIS & PENINGKATAN TURNOVER

Perseroan akan menjalankan strategi ekspansi yang terukur guna memperluas basis penyewa dan meningkatkan utilisasi aset. Upaya ini didukung oleh peningkatan kualitas layanan dan daya saing untuk mendorong pertumbuhan pendapatan sewa secara berkelanjutan.



PENGUATAN CITRA & HUBUNGAN DENGAN STAKEHOLDER

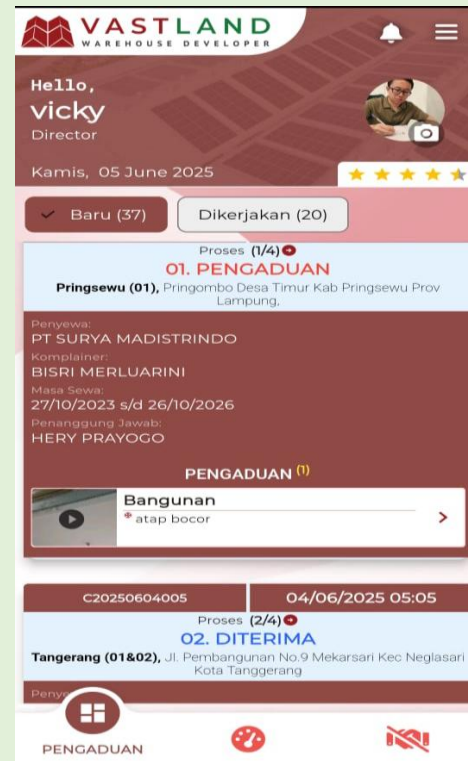
Perseroan akan menjaga performa dan meningkatkan kualitas layanan untuk mendorong persepsi positif dari investor, perbankan, dan publik, sebagai bagian dari penguatan reputasi perusahaan dalam lanskap industri yang kompetitif.

Pengaduan Tenant



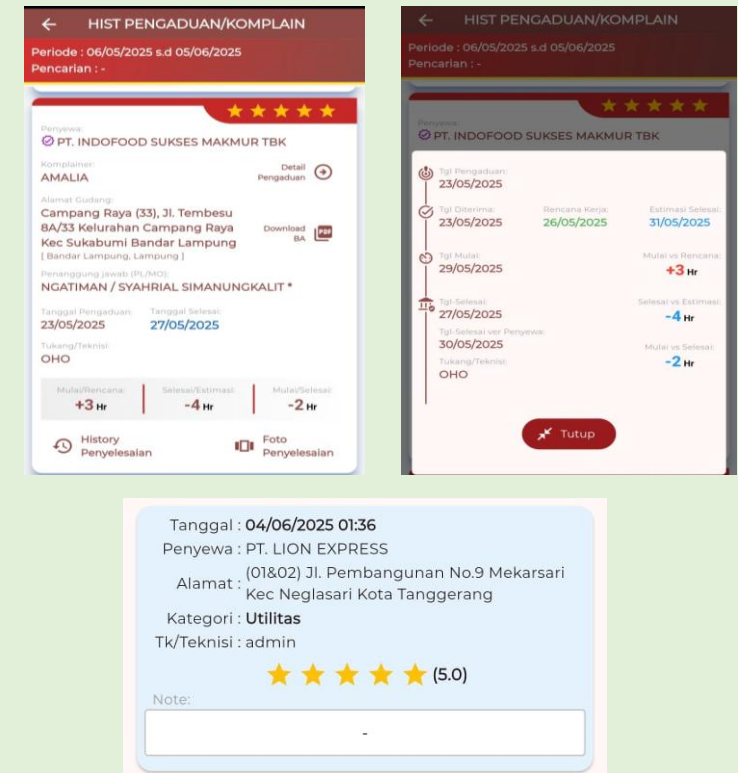
Sistem pengaduan berbasis mobile disediakan untuk memudahkan penyewa dalam menyampaikan keluhan, termasuk dengan melampirkan foto secara langsung. Hal ini memungkinkan penanganan yang lebih cepat, akurat, dan efektif.

Approval



Manajemen melakukan verifikasi keluhan dan menetapkan jadwal perbaikan berdasarkan estimasi waktu penyelesaian yang terukur.

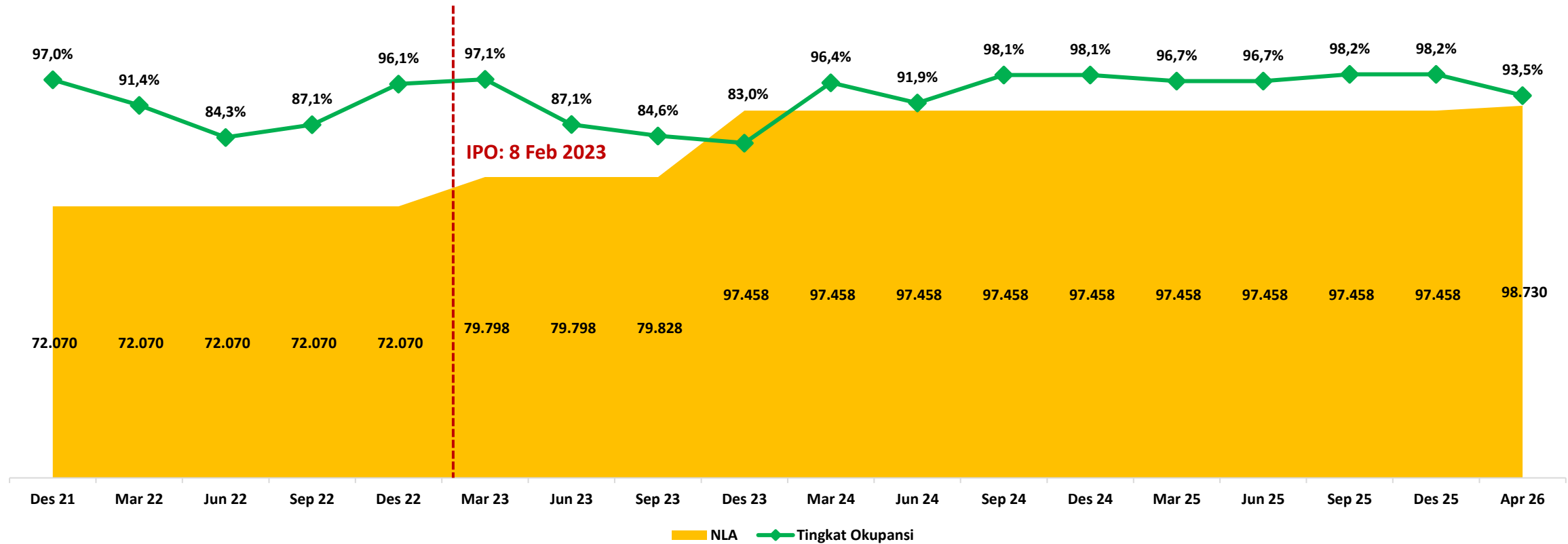
Penyelesaian Pengaduan



Perbaikan dilakukan secara sistematis dengan rata-rata penyelesaian ± 3 hari setelah pengaduan diterima, mencerminkan komitmen manajemen dalam menjaga kualitas layanan dan respons cepat kepada penyewa.

Net Leasable Area (NLA) & Tingkat Okupansi

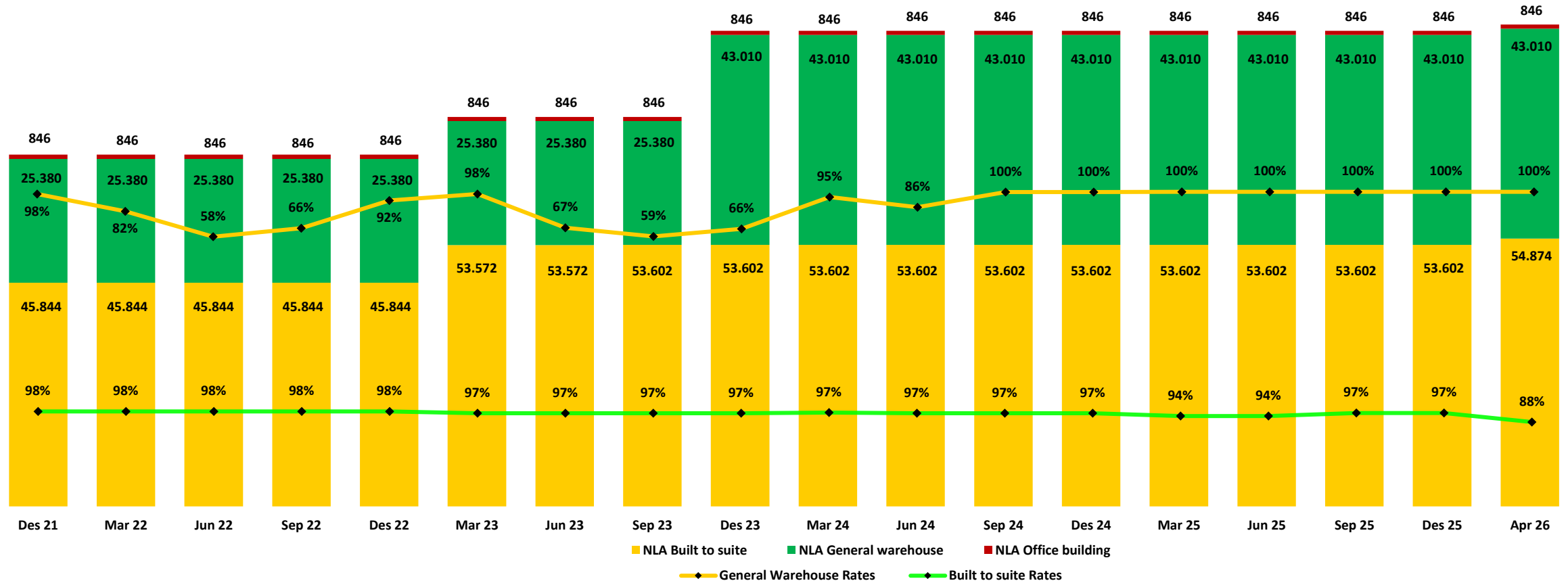
Net Leasable Area (NLA) & Tingkat Okupansi Perkembangan NLA



Sumber : Okupansi April 2026

Net Leasable Area (NLA) & Tingkat Okupansi

NLA berdasarkan tipe bangunan

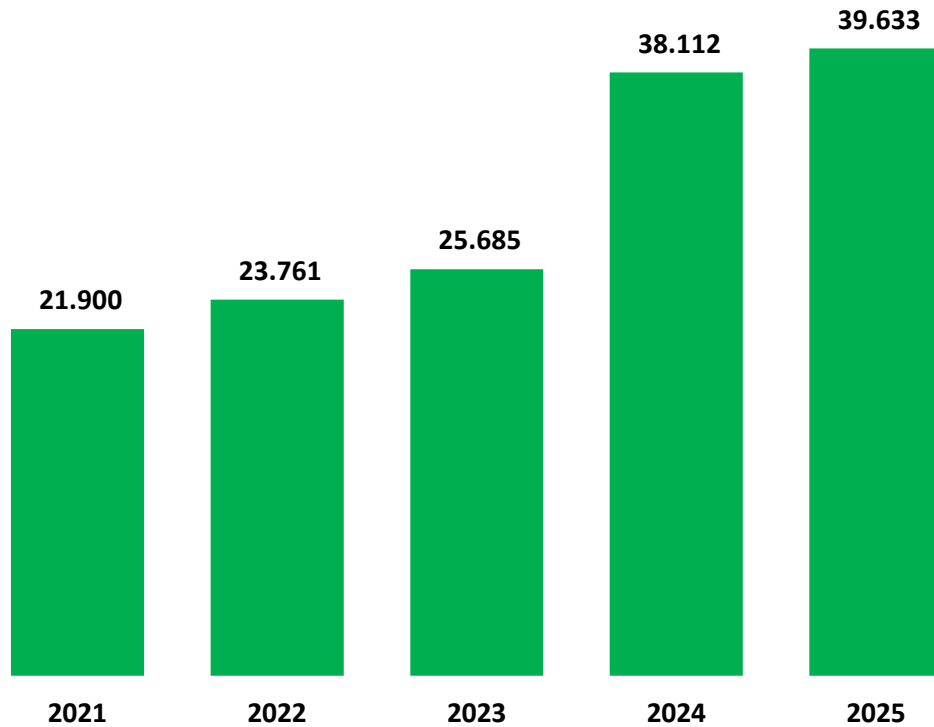


Sumber : Okupansi April 2026

Gambaran Umum Keuangan

Pendapatan (dalam Jutaan Rupiah)

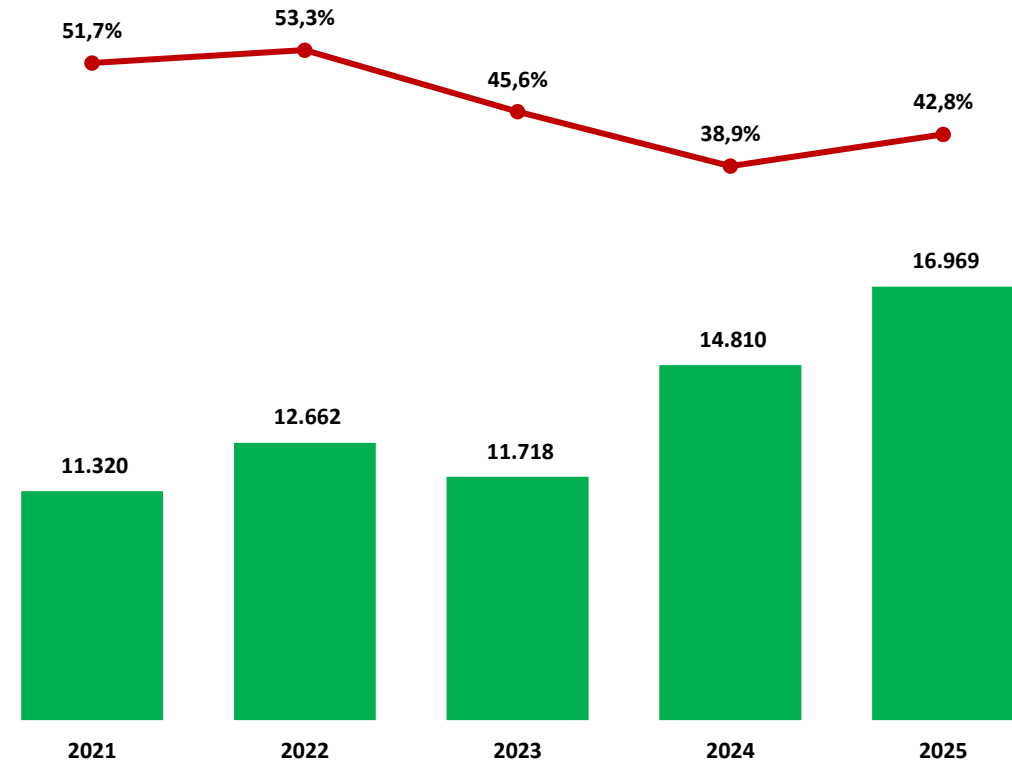
CAGR = 16,00 %



■ Revenue

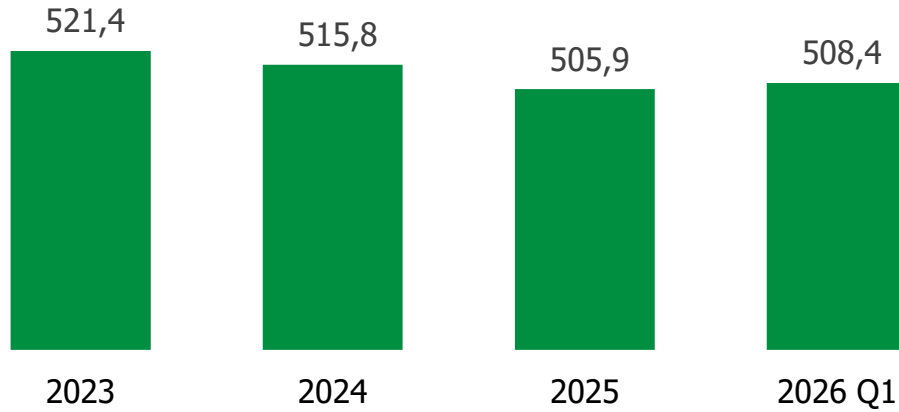
Laba Bersih (dalam Jutaan Rupiah)

CAGR = 10,65 %

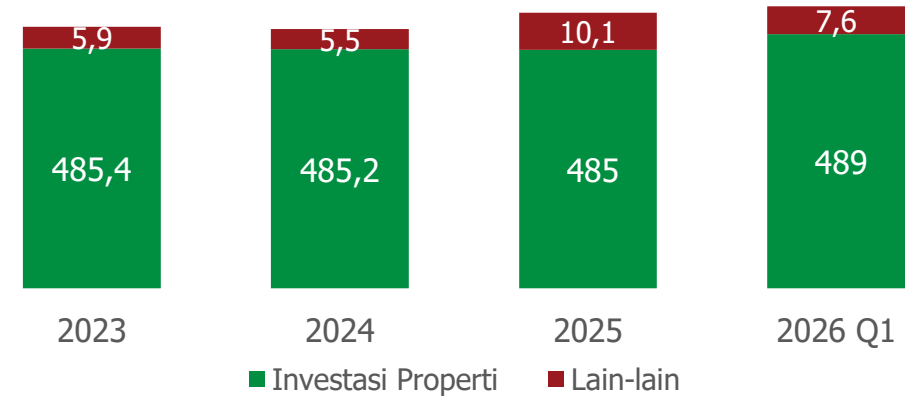


■ Laba bersih ● Margin Laba Bersih

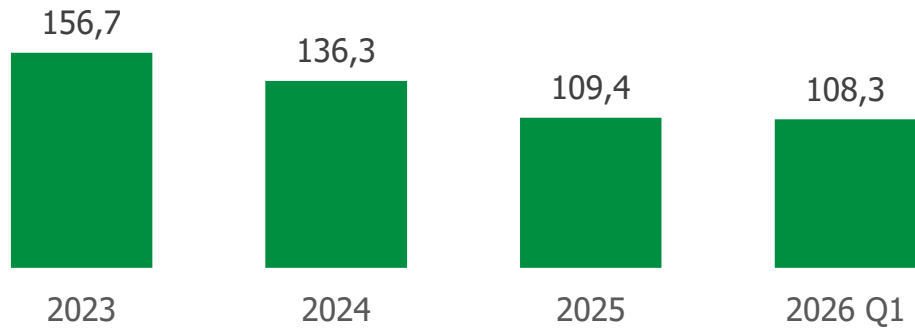
Aset (Dalam Miliaran Rupiah)



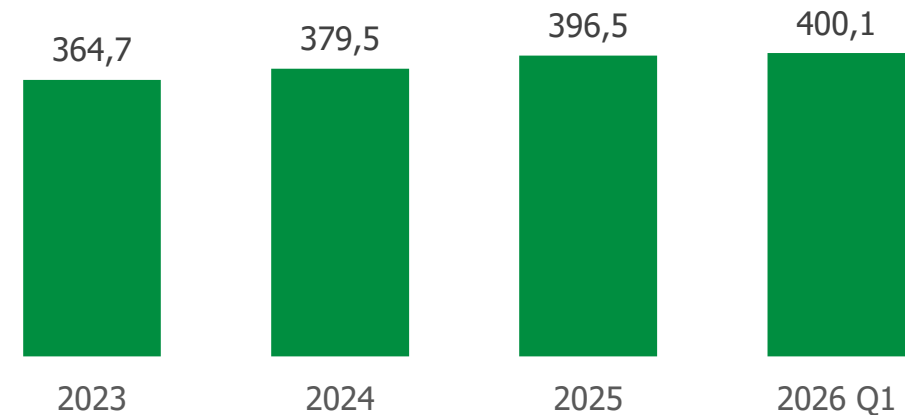
Aset tidak Lancar (Dalam Miliaran Rupiah)



Liabilitas (Dalam Miliaran Rupiah)



Ekuitas (Dalam Miliaran Rupiah)



GAMBARAN UMUM KEUANGAN

Analisis Laporan Keuangan Perseroan

| Laporan Posisi Keuangan (Dalam Jutaan Rupiah) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 Q1 | Selisih | Pertumbuhan |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------------------------|----------------|--------------|
| Aset | | | | Aset | | |
| Aset Lancar | 30.087 | 24.559 | 10.728 | 11.277 | 547 | 5,11% |
| Aset Tidak Lancar | 491.373 | 491.276 | 495.189 | 497.128 | 1.939 | 0,39% |
| Jumlah Aset | 521.460 | 515.835 | 505.917 | 508.405 | 2.486 | 0,49% |
| Liabilitas dan Ekuitas | | | | Liabilitas dan Ekuitas | | |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 74.576 | 72.538 | 34.640 | 32.052 | (2.587) | 7,47% |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 82.140 | 63.741 | 74.748 | 76.245 | 1.496 | 2,00% |
| Jumlah Liabilitas | 156.716 | 136.279 | 109.388 | 108.297 | (1.091) | 1,00% |
| Ekuitas | 364.744 | 379.556 | 396.527 | 400.108 | 3.578 | 0,90% |
| Jumlah Liabilitas dan Ekuitas | 521.460 | 515.835 | 505.917 | 508.405 | 2.486 | 0,49% |

GAMBARAN UMUM KEUANGAN

Analisis Laporan Keuangan Perseroan

| Laporan Laba Rugi (Dalam Jutaan Rupiah) | 2023 | 2024 | 2025 | 2025 Q1 | 2026 Q1 | Selisih | Pertumbuhan |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Pendapatan | 25.685 | 38.112 | 39.632 | 9.432 | 10.031 | 599 | 6,3% |
| Beban Pokok Pendapatan | (3.212) | (8.183) | (5.822) | (1.147) | (2.274) | (1.127) | 98,2% |
| Laba Bruto | 22.472 | 29.929 | 33.810 | 8.285 | 7.757 | (528) | (6,4%) |
| Beban Umum dan Administrasi | (9.322) | (9.070) | (9.988) | (2.986) | (3.025) | (38) | 1,3% |
| Pendapatan Keuangan | 313 | 244 | 172 | 12 | 36 | 24 | 194,2% |
| Beban Keuangan | (1.634) | (6.439) | (6.799) | (1.940) | (1.195) | 745 | (38,4%) |
| Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi | 87.104 | - | - | - | - | - | - |
| Penghasilan (Beban) Lain-Lain | (109) | 146 | (178) | (212) | 6 | 218 | (102,7%) |
| Laba Sebelum Pajak Penghasilan | 98.824 | 14.810 | 17.016 | 3.158 | 3.579 | 420 | 13,3% |
| Beban Pajak Penghasilan - Neto | (28) | (23) | (23) | (5) | (6) | (0,1) | 20% |
| Laba Neto | 98.795 | 14.786 | 16.992 | 3.154 | 3.573 | 420 | 13,3% |
| Pengukuran Kembali Liabilitas Imbalan Pascakerja | 116 | 23 | (23) | - | - | - | - |
| Jumlah Laba Komprehensif | 98.911 | 14.810 | 16.969 | 3.154 | 3.573 | 420 | 13,3% |

GAMBARAN UMUM KEUANGAN

Rasio Keuangan Perseroan

| Rasio Keuangan Perseroan | 2023 | 2024 | 2025 | 2025 Q1 | 2026 Q1 |
|--|-------|-------|--|---------|---------|
| Rasio Profitabilitas | | | Rasio Profitabilitas | | |
| Pertumbuhan Pendapatan | 8,1% | 48,4% | 3,9% | 5,1% | 6,4% |
| Margin Laba Kotor | 87,5% | 78,5% | 85,3% | 87,8% | 77,3% |
| Margin EBITDA* | 52,3% | 56,2% | 60,5% | 55,0% | 48,1% |
| Margin Bersih* | 45,5% | 38,9% | 42,9% | 34,7% | 35,6% |
| Return on Asset** | 18,9% | 2,9% | 3,4% | 2,5% | 2,8% |
| Return on Equity** | 27,1% | 3,9% | 4,3% | 3,3% | 3,6% |
| Rasio Likuiditas dan Solvabilitas | | | Rasio Likuiditas dan Solvabilitas | | |
| Rasio Lancar | 0,40 | 0,34 | 0,31 | 0,33 | 0,35 |
| Rasio Hutang terhadap Aset | 0,30 | 0,26 | 0,22 | 0,29 | 0,21 |
| Rasio Hutang terhadap Ekuitas | 0,43 | 0,36 | 0,28 | 0,40 | 0,27 |

Catatan : * Tidak termasuk kenaikan nilai wajar atas properti investasi

** Disetahunkan

ESG (Enviromental, Social, & Government)



LINGKUNGAN

Perlindungan Alam

- Penggunaan panel surya (PLTS) untuk mendukung operasional dan mengurangi ketergantungan pada energi konvensional
- Penggunaan material isolasi hemat energi dan optimalisasi pencahayaan alami dilakukan untuk menurunkan konsumsi listrik secara efisien.
- Material konstruksi ramah lingkungan untuk meminimalkan dampak terhadap lingkungan
- Praktik pengelolaan limbah yang mendukung daur ulang.



SOSIAL

Pemberdayaan Masyarakat

- Mendukung masyarakat sekitar dengan donasi kebutuhan pokok
- Perseroan mendukung kesehatan masyarakat dengan mengadakan tiga kali kegiatan donor darah sepanjang tahun 2025
- Menyelenggarakan program peningkatan keterampilan masyarakat dalam bidang logistik, keselamatan kerja, dan penanganan peralatan

Kesejahteraan Karyawan

- Kebijakan ketenagakerjaan yang setara dengan prinsip anti-diskriminasi dan kesetaraan gender.
- Evaluasi kinerja terstruktur dan program pengembangan kompetensi secara personal
- Lingkungan kerja yang aman dan sehat dengan nol kecelakaan kerja yang menyebabkan kehilangan waktu kerja pada tahun 2025



TATA KELOLA

Tata Kelola Perusahaan

- Penerapan sistem whistleblowing di seluruh jenjang karyawan.
- Program Keterlibatan dengan komunitas lokal
- Penerapan Kebijakan Anti-Korupsi dan Anti-Suap
- Audit Komite
- Sistem Pengendalian Internal
- Departemen Hubungan Investor

TERIMAKASIH

PT Vastland Indonesia Tbk (VAST)

2 Juni 2026