

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**31 DESEMBER/*DECEMBER* 2025, 2024 DAN/*AND*
1 JANUARI/*JANUARY* 2024**

DAN/*AND*

**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR/
*FOR THE YEARS ENDED***

31 DESEMBER/*DECEMBER* 2025 DAN/*AND* 2024



PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PER 31 DESEMBER 2025, 2024 DAN
1 JANUARI 2024
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENTS
OF RESPONSIBILITIES ON
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF 31 DECEMBER 2025, 2024 AND
1 JANUARY 2024
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

We, the undersigned below :

- Nama** : Sugianto Kusuma
Alamat Kantor : Office Tower Agung Sedayu
Group Lantai 8 dan 10.p
Jl. Marina Raya, Kamal Muara,
Penjaringan, Jakarta Utara

**Alamat Domisili/sesuai
KTP atau Kartu Identitas
Lain** : Pluit Permai Raya Nomor 20,
RT/RW 001/004, Pluit,
Penjaringan, Jakarta Utara

Nomor Telepon : 021 - 39734100
Jabatan : Presiden Direktur
- Nama** : Yohanes Edmond Budiman
Alamat Kantor : Office Tower Agung Sedayu
Group Lantai 8 dan 10.
Jl. Marina Raya, Kamal Muara,
Penjaringan, Jakarta Utara

**Alamat Domisili/sesuai
KTP atau Kartu Identitas
Lain** : Jl. Pulau Pelangi III/12,
RT/RW 003/009, Kembangan
Utara, Jakarta Barat

Nomor Telepon : 021 - 39734100
Jabatan : Direktur Keuangan

- Name** : Sugianto Kusuma
Office Address : Office Tower Agung Sedayu
Group Lantai 8 dan 10.
Jl. Marina Raya, Kamal Muara,
Penjaringan, Jakarta Utara

**Home Address/as stated in
Residence Identity Card
or Other Identity Card** : Pluit Permai Raya Nomor 20,
RT/RW 001/004, Pluit,
Penjaringan, Jakarta Utara

Telephone Number : 021 - 39734100
Position : President Director
- Name** : Yohanes Edmond Budiman
Office Address : Office Tower Agung Sedayu
Group Lantai 8 dan 10.
Jl. Marina Raya, Kamal Muara,
Penjaringan, Jakarta Utara

**Home Address/ as stated in
Residence Identity Card
or Other Identity Card** : Jl. Pulau Pelangi III/12,
RT/RW 003/009, Kembangan
Utara, Jakarta Barat

Telephone Number : 021 - 39734100
Position : Finance Director

PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian;
2. Laporan Keuangan Konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan Keuangan Konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perseroan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

declare that :

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements;*
2. *The Consolidated Financial Statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information presented in the Consolidated Financial Statements has been completely and properly disclosed; and*
b. *The Consolidated Financial Statements do not contain any incorrect material information or facts nor omit any material information or facts;*
4. *We are responsible for the internal control system of the Company and Subsidiaries.*

We certify that our Statements are true.

Jakarta, 4 Maret/ March 2026
Atas nama dan mewakili Direksi
For and on behalf of the Directors




Sugianto Kusuma
Presiden Direktur/President Director

Yohanes Edmond Budiman
Direktur Keuangan/Finance Director



KANTOR AKUNTAN PUBLIK
JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN
Certified Public Accountants
License No. : 951/KM.1/2010

Jl. Pluit Raya 200 Blok V No. 1-5 Jakarta - 14440 Indonesia
Tel. : (62-21) 661-7155 Fax. : (62-21) 663-0455
E-mail : jmjkt@johanmalonda.com www.johanmalonda.com
With Offices in Surabaya, Medan and Bali



NETWORK MEMBER

www.bakertilly.global

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00022/2.0826/AU.1/05/0726-5/1/III/2026

Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk

Opini

Kami telah mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian **PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk dan Entitas Anak (Grup)**, yang terdiri dari Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian, Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian, dan Laporan Arus Kas Konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

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

Basis Opini

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Report No. 00022/2.0826/AU.1/05/0726-5/1/III/2026

The Shareholders, Commissioners and Directors
PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk

Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements of **PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk and Subsidiaries (the Group)**, which comprise the Consolidated Statement of Financial Position as of 31 December 2025, and the Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income, Consolidated Statement of Changes in Equity, and Consolidated Statement of Cash Flows for the year then ended, and Notes to the Consolidated Financial Statements, including material accounting policy information.

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

Basis for Opinion

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



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Hal Audit Utama

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

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat yang berasal dari penjualan kavling tanah, rumah tinggal dan rumah kantor. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan dan prosedur terkaitnya signifikan bagi audit kami karena pendapatan tersebut material terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian dan pengakuan pendapatan Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan pada suatu waktu berdasarkan pengalihan pengendalian aset pada suatu waktu tertentu (pemenuhan kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu).

Grup mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan telah dialihkan ke pelanggan sebagai dasar penentuan pengakuan penjualan, yakni pengakuan pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan diakui pada suatu titik waktu pada saat persediaan diserahkan kepada pelanggan. Penentuan waktu pengakuan penjualan membutuhkan pertimbangan apakah Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan secara signifikan kepada pelanggan dan apakah Grup masih memiliki keterlibatan yang berkelanjutan atas persediaan.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan serta sistem dan desain pengendalian yang relevan atas perolehan dan pencatatan transaksi pendapatan. Kami telah menguji keefektifitasan pengendalian utama pada proses yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.

Key Audit Matters

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

Revenue Recognition

The Group's revenues mainly comprise of real estate revenue through sales of land plots, residential houses and office houses. Measurement and recognition of revenues, and related policies and procedures are significant to our audit because the revenue is material to the Consolidated Financial Statements and the Group's revenue recognition required the management to apply significant judgment, especially in determining revenue recognition at a point in time based on point in time transfer of the control of the asset (at a point in time satisfaction of performance obligation).

The Group evaluates as to when the control over the inventories has been transferred to the customer as basis of the timing of the revenue recognition, at a point in time or over the time recognition. Revenue from the sale of inventories is recognized at a point in time when inventories are delivered to the customers. The timing of revenue recognition requires judgment on whether the Group has transferred significant risks and rewards of ownership in the inventories to the customers and whether the Group has a substantial continuing involvement with the inventories.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- *We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of revenue transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to revenue recognition and performed test of details of samples of sales transactions.*



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Hal Audit Utama (Lanjutan)

- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.

Penekanan Suatu Hal

Seperti yang diungkapkan dalam Catatan 25 atas Laporan Keuangan Konsolidasian, Grup melakukan kombinasi bisnis entitas sepengendali di tahun 2025. Grup mencatat kombinasi bisnis ini dengan menggunakan metode Penyatuan Kepemilikan sesuai dengan PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Oleh karena itu Grup melakukan penyajian kembali Laporan Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2024 dan 1 Januari 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Informasi Lain

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

Opini kami atas Laporan Keuangan Konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

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

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

Key Audit Matters (Continued)

- We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. In particular, our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.

Emphasis of Matter

As disclosed in Note 25 to the Consolidated Financial Statements, the Group conducted business combinations of entities under common control in 2025. The Group recorded these business combinations using the Pooling-of-Interests method in accordance with SFAS 338: Business Combinations of Entities under Common Control. Accordingly, the Group restated the accompanying Consolidated Financial Statement as of 31 December 2024 and 1 January 2024 and for the year ended 31 December 2024. Our opinion is not modified in respect of those matters.

Other Information

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

Our opinion on the Consolidated Financial Statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

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

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with the applicable laws and regulations.



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

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



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

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



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah Laporan Keuangan Konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas Laporan Keuangan Konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the Consolidated Financial Statements, including the disclosures, and whether the Consolidated Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (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 Konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated 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 Consolidated Financial Statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's 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.

JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

NIU-KAP/Licence No. 951/KM.1/2010

Putu Astika, CPA, CA

NRAP/Public Accountant Registration AP. 0726

4 Maret/March 2026



00022

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 1/1 - Schedule

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025, 2024 DAN 1 JANUARI 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

31 DECEMBER 2025, 2024 AND 1 JANUARY 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December 2025</u>	<u>31 Desember/ December 2024^{*)}</u>	<u>1 Januari/ January 2024^{*)}</u>	
ASET					ASSETS
Aset lancar					Current assets
Kas dan setara kas	5	3,844,798,619	4,285,354,084	1,075,914,888	Cash and cash equivalents
Piutang usaha:					Trade receivables:
- Pihak berelasi	21	-	213,393,125	-	Related parties -
- Pihak ketiga		1,804,126	81,222	348,935	Third parties -
Piutang lain-lain:					Other receivables:
- Pihak berelasi	21	16,082,606	1,167,996	384,653,237	Related parties -
- Pihak ketiga		11,241,781	60,651,329	855,200,885	Third parties -
Persediaan	6	23,416,249,665	20,945,602,993	14,042,447,023	Inventories
Uang muka dan biaya dibayar di muka		77,075,876	94,198,672	66,340,177	Advances and prepayments
Pajak dibayar di muka	9a	<u>2,760,097,189</u>	<u>2,460,550,184</u>	<u>1,439,039,249</u>	Prepaid taxes
Jumlah aset lancar		<u>30,127,349,862</u>	<u>28,060,999,605</u>	<u>17,863,944,394</u>	Total current assets
Aset tidak lancar					Non-current assets
Deposito berjangka		190,569,353	172,811,111	278,939,259	Time deposits
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	21	1,570,234,575	1,915,987,125	2,664,063,675	Other receivables from related party
Persediaan	6	14,079,747,199	14,459,556,955	12,178,257,334	Inventories
Uang muka		25,564,918	188,183,884	1,540,000	Advances
Investasi lain-lain	7	1,524,982,956	702,700,165	703,519,783	Other investments
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 29.341.052 (31 Desember 2024: Rp 14.023.050 dan 1 Januari 2024: Rp 7.075.931)		479,536,976	176,439,857	28,177,141	Fixed assets - net of accumulated depreciation of Rp 29,341,052 (31 December 2024: Rp 14,023,050 and 1 January 2024: Rp 7,075,931)
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 32.435.688 (31 Desember 2024: Rp 19.153 dan 1 Januari 2024: Rp nihil)	8	2,562,040,903	874,455,309	105,395,841	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 32,435,688 (31 December 2024: Rp 19,153 and 1 January 2024: Rp nil)
Aset pajak tangguhan	9e	10,777,838	10,804,527	9,320,208	Deferred tax assets
Aset lain-lain		<u>13,708,192</u>	<u>9,306,451</u>	<u>804,746</u>	Other assets
Jumlah aset tidak lancar		<u>20,457,162,910</u>	<u>18,510,245,384</u>	<u>15,970,017,987</u>	Total non-current assets
Jumlah aset		<u>50,584,512,772</u>	<u>46,571,244,989</u>	<u>33,833,962,381</u>	Total assets

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 1/2 - Schedule

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025, 2024 DAN 1 JANUARI 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

31 DECEMBER 2025, 2024 AND 1 JANUARY 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2025	31 Desember/ December 2024¹⁾	1 Januari/ January 2024¹⁾	
LIABILITAS					LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek					Current liabilities
Utang usaha:	10				Trade payables:
- Pihak berelasi	21	44,856,020	17,508,102	2,291,709	Related parties -
- Pihak ketiga		599,148,976	881,587,804	788,164,410	Third parties -
Utang lain-lain:					Other payables:
- Pihak berelasi	21	40,650,029	1,052,848,936	260,379,705	Related parties -
- Pihak ketiga		184,474,095	176,139,506	31,745,736	Third parties -
Utang pajak	9b	63,665,740	59,039,532	48,363,933	Taxes payable
Akrual		372,406,858	10,678,831	71,017,234	Accruals
Uang muka pelanggan	11	14,204,331,320	12,755,463,298	7,741,381,535	Advances from customers
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:					Current portion of long-term liabilities:
- Utang bank	12	164,060,019	190,122,654	128,763,971	Bank loans -
- Liabilitas imbalan kerja	13	38,514,508	40,372,163	38,880,344	Employee benefit - obligations
Jumlah liabilitas jangka pendek		<u>15,712,107,565</u>	<u>15,183,760,826</u>	<u>9,110,988,577</u>	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang					Non-current liabilities
Uang muka pelanggan	11	2,763,156,393	4,170,272,928	5,056,136,632	Advances from customers
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:					Long term liabilities - net of current portion:
- Utang bank	12	385,655,025	578,031,138	516,968,695	Bank loans -
- Liabilitas imbalan kerja	13	59,113,534	49,450,837	54,015,762	Employee benefit - obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang		<u>3,207,924,952</u>	<u>4,797,754,903</u>	<u>5,627,121,089</u>	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		<u>18,920,032,517</u>	<u>19,981,515,729</u>	<u>14,738,109,666</u>	Total liabilities

¹⁾ Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

¹⁾ As restated, see Note 25.

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 1/3 - Schedule

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025, 2024 DAN 1 JANUARI 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

31 DECEMBER 2025, 2024 AND 1 JANUARY 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember/ December 2025</u>	<u>31 Desember/ December 2024^{*)}</u>	<u>1 Januari/ January 2024^{*)}</u>	
EKUITAS					EQUITY
Modal saham					Share capital
Modal dasar -					Authorised -
50.000.000.000 saham					50,000,000,000 shares
dengan nilai nominal Rp 100					with par value of Rp 100
(Rupiah penuh) per saham;					(full Rupiah) per share;
modal ditempatkan dan					issued and fully paid -
disetor - 18.117.025.598					18,117,025,598 shares
saham (31 Desember 2024:					(31 December 2024:
16.883.595.500 saham dan					16,883,595,500 shares and
1 Januari 2024:					1 January 2024:
15.627.150.000 saham)	14	1,811,702,560	1,688,359,550	1,562,715,000	15,627,150,000 shares)
Tambahan modal disetor	15	23,254,605,243	17,510,033,713	10,958,017,265	Additional paid-in capital
Ekuitas <i>merging entities</i>		-	(6,206,843)	6,817,254	Equity on merging entities
Saldo laba:					Retained earnings:
- Dicadangkan		6,624,913	5,624,913	2,893,111	Appropriated -
- Belum dicadangkan		<u>2,082,130,975</u>	<u>1,001,658,774</u>	<u>409,646,661</u>	Unappropriated -
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		27,155,063,691	20,199,470,107	12,940,089,291	Equity attributable to owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	16	<u>4,509,416,564</u>	<u>6,390,259,153</u>	<u>6,155,763,424</u>	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas		<u>31,664,480,255</u>	<u>26,589,729,260</u>	<u>19,095,852,715</u>	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas		<u>50,584,512,772</u>	<u>46,571,244,989</u>	<u>33,833,962,381</u>	Total liabilities and equity

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 2/1 - Schedule

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Pendapatan neto	4,316,006,452	17	2,832,586,999	Net revenues
Beban pokok pendapatan	<u>(1,722,690,055)</u>	18	<u>(1,247,938,341)</u>	Cost of revenues
Laba bruto	2,593,316,397		1,584,648,658	Gross profit
Beban penjualan	(108,395,336)	19	(92,309,535)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(327,656,825)	19	(247,528,571)	<i>General and administrative expenses</i>
Bagian atas rugi bersih entitas asosiasi	(27,717,209)		(10,819,618)	<i>Share of net loss of associate</i>
Penghasilan keuangan	276,730,405		174,458,505	<i>Finance income</i>
Beban keuangan	(57,668,096)		(47,474,889)	<i>Finance costs</i>
Beban pajak final	(217,142,037)	9c	(93,120,486)	<i>Final tax expense</i>
Lain-lain, neto	<u>(2,053,731)</u>		<u>(74,456)</u>	<i>Others, net</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	2,129,413,568		1,267,779,608	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan	<u>(80,517,109)</u>	9d	<u>(13,350,223)</u>	Income tax expense
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari merging entities	2,048,896,459		1,254,429,385	Profit after effect of adjustment of loss from merging entities
Efek penyesuaian rugi merging entities	<u>-</u>		<u>13,124,097</u>	Effect of adjustment of loss from merging entities
Laba tahun berjalan	<u>2,048,896,459</u>		<u>1,267,553,482</u>	Profit for the year

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 2/2 - Schedule

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Laba tahun berjalan	2,048,896,459		1,267,553,482	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:				Other comprehensive income:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	1,961,205	13	2,738,343	Remeasurement of employee benefit obligations
Pajak penghasilan terkait	<u>(512,274)</u>	9e	<u>(445,440)</u>	Related income tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>2,050,345,390</u>		<u>1,269,846,385</u>	Total comprehensive income for the year
Laba yang diatribusikan kepada:				Profit attributable to:
Pemilik entitas induk	1,147,320,898		623,910,079	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	<u>901,575,561</u>		<u>643,643,403</u>	Non-controlling interests
	<u>2,048,896,459</u>		<u>1,267,553,482</u>	
Jumlah laba komprehensif yang diatribusikan kepada:				Total comprehensive income attributable to:
Pemilik entitas induk	1,149,006,583		625,998,215	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	<u>901,338,807</u>		<u>643,848,170</u>	Non-controlling interests
	<u>2,050,345,390</u>		<u>1,269,846,385</u>	
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	<u>67.79</u>	20	<u>38.78</u>	Earnings per share - basic and diluted (full Rupiah)

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 3/1 - Schedule

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent										
Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambah modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas merging entities/ Equity on merging entities	Saldo laba/Retained earnings			Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah saldo laba/ Total retained earnings				
Saldo pada 1 Januari 2024	1,562,715,000	10,958,017,265	-	2,893,111	409,646,661	412,539,772	12,933,272,037	6,155,763,424	19,089,035,461	Balance as at 1 January 2024
Dampak dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	6,817,254	-	-	-	6,817,254	-	6,817,254	Impact on business combination of entities under common control
Saldo pada 1 Januari 2024 (disajikan kembali)	1,562,715,000	10,958,017,265	6,817,254	2,893,111	409,646,661	412,539,772	12,940,089,291	6,155,763,424	19,095,852,715	Balance as at 1 January 2024 (restated)
Penerbitan saham	14,15	125,644,550	6,407,872,050	-	-	-	6,533,516,600	-	6,533,516,600	Issuance of shares
Pencadangan saldo laba		-	-	-	2,731,802	(2,731,802)	-	-	-	Appropriation of retained earnings
Dividen	14	-	-	-	-	(31,254,300)	(31,254,300)	(31,254,300)	-	(31,254,300) Dividend
Ekuitas merging entities		-	-	(13,024,097)	-	-	(13,024,097)	-	(13,024,097)	Equity on merging entities
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	625,998,215	625,998,215	625,998,215	643,848,170	1,269,846,385 Total comprehensive income for the year
Transaksi dengan kepentingan nonpengendali:										Transactions with non-controlling interests:
- Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	15,16	-	144,144,398	-	-	-	144,144,398	(144,144,398)	-	Difference arising - from changes in equity of subsidiaries
- Uang muka setoran modal pada entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung	16	-	-	-	-	-	-	(88,084,855)	(88,084,855)	Capital - contribution in advance of subsidiary with indirect ownership
- Dividen dari entitas anak	16	-	-	-	-	-	-	(177,123,188)	(177,123,188)	Dividend from - subsidiaries
Saldo pada 31 Desember 2024 (disajikan kembali)	1,688,359,550	17,510,033,713	(6,206,843)	5,624,913	1,001,658,774	1,007,283,687	20,199,470,107	6,390,259,153	26,589,729,260	Balance as at 31 December 2024 (restated)
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.						The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements.				

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 3/2 - Schedule

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**
(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent Saldo laba/Retained earnings										
	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas merging entities/ Equity on merging entities	Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah saldo laba/ Total retained earnings	Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity
Saldo pada 1 Januari 2025 (disajikan kembali)		1,688,359,550	17,510,033,713	(6,206,843)	5,624,913	1,001,658,774	1,007,283,687	20,199,470,107	6,390,259,153	26,589,729,260
Penerbitan saham	14,15	123,343,010	15,901,658,090	-	-	-	-	16,025,001,100	-	16,025,001,100
Pencadangan saldo laba		-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-	-
Dividen	14	-	-	-	-	(67,534,382)	(67,534,382)	(67,534,382)	-	(67,534,382)
Ekuitas merging entities		-	-	6,206,843	-	-	-	6,206,843	-	6,206,843
Akuisisi entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung sepengendali	16	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	1,149,006,583	1,149,006,583	1,149,006,583	901,338,807	2,050,345,390
Transaksi dengan kepentingan nonpengendali:										
- Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	15,16	-	(10,157,086,560)	-	-	-	-	(10,157,086,560)	(2,686,416,327)	(12,843,502,887)
- Uang muka setoran modal pada entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung	16	-	-	-	-	-	-	-	(74,977,051)	(74,977,051)
- Dividen dari entitas anak	16	-	-	-	-	-	-	-	(20,789,018)	(20,789,018)
Saldo pada 31 Desember 2025		1,811,702,560	23,254,605,243	-	6,624,913	2,082,130,975	2,088,755,888	27,155,063,691	4,509,416,564	31,664,480,255

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 4/1- Schedule

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	4,569,428,160		6,747,679,645	Receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya	(4,348,504,287)		(11,042,213,457)	Cash payments to suppliers and for other operating expenses
Pembayaran kas kepada karyawan	<u>(188,493,419)</u>		<u>(169,783,948)</u>	Cash paid to employees
Kas dari aktivitas operasi	32,430,454		(4,464,317,760)	Cash from operating activities
Penerimaan bunga	273,177,380		111,087,098	Receipt of interest
Pembayaran pajak penghasilan badan	(73,350,907)		(19,507,747)	Payment of corporate income tax
Pembayaran pajak final	<u>(227,878,722)</u>		<u>(193,058,580)</u>	Payment of final tax
Arus kas bersih diperoleh dari/(digunakan untuk) aktivitas operasi	<u>4,378,205</u>		<u>(4,565,796,989)</u>	Net cash flows generated from/(used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi				Cash flows from investing activities
Penerimaan dari piutang lain-lain dari pihak ketiga	50,682,012		787,690,875	Receipt of other receivables from third parties
Pencairan deposito berjangka	48,450,923		199,728,179	Disbursement of time deposits
Penerimaan dari piutang lain-lain dari pihak berelasi	41,921,816		644,936,629	Receipt of other receivables from related parties
Penerimaan bunga dari piutang lain-lain dari pihak ketiga	4,090,199		67,877,994	Receipt of interest from other receivables from third parties
Pembelian saham entitas anak dari pihak nonpengendali	(15,133,318,808)	15c	-	Purchases of shares of subsidiaries from non-controlling interests
Perolehan properti investasi	(1,147,537,164)		(802,659,864)	Acquisition of investment properties
Penambahan investasi lain-lain	(850,000,000)		(10,000,000)	Addition of other investments
Perolehan aset tetap	(172,004,476)		(127,862,352)	Acquisition of fixed assets
Penempatan deposito berjangka	(66,209,165)		(93,600,031)	Placement of time deposits
Penambahan piutang lain-lain dari pihak berelasi	(56,836,426)		(7,159,138)	Addition of other receivables from related parties
Uang muka untuk perolehan aset tetap	(25,577,143)		-	Advances for acquisition of fixed assets
Perolehan aset lain-lain	(11,496,130)		(3,282,308)	Acquisition of other assets
Akuisisi entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung	<u>(99,000)</u>		<u>-</u>	Acquisition of subsidiary with indirect ownership
Arus kas bersih (digunakan untuk)/diperoleh dari aktivitas investasi	<u>(17,317,933,362)</u>		<u>655,669,984</u>	Net cash flows (used in)/generated from investing activities

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 4/2- Schedule

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2025 AND 2024**
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Arus kas dari aktivitas pendanaan				Cash flows from financing activities
Penerimaan dari penerbitan saham	16,032,501,272		6,533,516,600	Proceeds from issuance of shares
Penerimaan dari Penawaran Umum Perdana Saham entitas anak	2,301,591,670		-	Proceeds from subsidiary's Initial Public Offering
Penerimaan utang lain-lain pihak berelasi	579,572,872	23	1,069,241,125	Receipt of other payables to related parties
Penerimaan utang bank	78,672,347	23	362,070,744	Proceeds from bank loans
Penerimaan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali	528,750		-	Proceeds from capital contribution in advance from non-controlling interests
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	(1,592,757,779)	23	(189,605,242)	Payment of other payables to related parties
Pembayaran utang bank	(297,111,095)	23	(239,649,618)	Payment of bank loans
Pembayaran dividen tunai	(88,323,400)		(208,377,488)	Payment of cash dividend
Penurunan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali	(75,530,801)		(88,084,855)	Decrease in capital contribution in advance from non-controlling interests
Pembayaran bunga pinjaman bank	(59,310,205)		(62,270,826)	Payment of interest on bank loans
Pembayaran biaya penerbitan saham entitas anak	(4,501,606)		(967,300)	Payment of subsidiary's share issuance costs
Pembayaran biaya penerbitan saham	(2,332,333)		-	Payment of share issuance costs
Pembayaran bunga utang lain-lain pihak berelasi	-		(56,306,939)	Payment of interest on other payables to related parties
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	<u>16,872,999,692</u>		<u>7,119,566,201</u>	Net cash flows generated from financing activities
(Penurunan)/peningkatan bersih kas dan setara kas	(440,555,465)		3,209,439,196	Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas pada awal tahun	<u>4,285,354,084</u>		<u>1,075,914,888</u>	Cash and cash equivalents at beginning of the year
Kas dan setara kas pada akhir tahun	<u>3,844,798,619</u>	5	<u>4,285,354,084</u>	Cash and cash equivalents at end of the year

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

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

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

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/1 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perseroan

PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 13 dari Ivonne Barnetha Sinyal, S.H. tanggal 8 September 2000 dan disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-20932 HT.01.01.TH.2002 tanggal 28 Oktober 2002.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 51 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., akta pasca Penawaran Umum Terbatas III dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD III), tanggal 9 Februari 2026 mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan. Akta perubahan ini telah diterima oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0038796 tanggal 11 Februari 2026.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang perindustrian, aktivitas perusahaan *holding* dan konsultasi manajemen. Ruang lingkup kegiatan utama entitas anak Perseroan bergerak dalam bidang usaha yang meliputi real estat, konvensi dan pameran dan hotel. Pada tanggal pelaporan, Perseroan bergerak dalam bidang aktivitas perusahaan *holding* dan konsultasi manajemen dan mayoritas entitas anak Perseroan bergerak dalam bidang real estat.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2001.

Perseroan berkedudukan di Jakarta dan berkantor di *Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 dan 10 Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara*.

Perseroan dikendalikan oleh entitas induk langsung, PT Multi Artha Pratama, yang berkedudukan di Jakarta dan entitas induk utama Perseroan adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya, berkedudukan di Jakarta.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment of the Company

PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk ("the Company") was established based on Notarial Deed No. 13 of Ivonne Barnetha Sinyal, S.H. dated 8 September 2000 and approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C-20932 HT.01.01.TH.2002 dated 28 October 2002.

The Company's Articles of Association have been amended several times, with the most recent change as stated in the Notarial Deed No. 51 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Limited Public Offering III by granting Pre-emptive Rights (PMHMETD III)'s post-deed, dated 9 February 2026 concerning the increase of issued and fully paid share capital of the Company. This amendment has been received by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia in the Notification Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0038796 dated 11 February 2026.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's scope of activities is to engage in manufacturing, holding company and management consulting services. The main activities of the Company's subsidiaries consist of real estate, convention and exhibitions and hotel operations. As at the reporting date, the Company is engaged in holding company and management consulting activities, and the majority of its subsidiaries operate in real estate.

The Company commenced commercial operations in 2001.

The Company is domiciled in Jakarta with its office located at Office Tower Agung Sedayu Group floor 8 and 10 Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, North Jakarta.

The Company is controlled by its immediate parent company, PT Multi Artha Pratama, domiciled in Jakarta and its ultimate parent entities are PT Agung Sedayu and PT Tunas Mekar Jaya, domiciled in Jakarta.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/2 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

b. Penawaran umum

b. Public offering

Kebijakan/Aksi Korporasi	Tanggal/ Date	Policies/Corporate Actions
Penawaran umum perdana 150.000.000 saham, dengan nominal Rp 100 (nilai penuh) per saham, harga penawaran Rp 108 (nilai penuh) per saham.	6 Desember/ December 2018	Initial public offering of 150,000,000 shares, with a par value of Rp 100 (full amount) per share, offering price of Rp 108 (full amount) per share.
Penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu atas 13.120.000.000 saham dengan harga Rp 500 (nilai penuh) per saham.	29 Juli/July 2022	Limited public offering with preemptive rights of 13,120,000,000 shares at the price of Rp 500 (full amount) per share.
Penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu atas 2.097.150.000 saham dengan harga Rp 5.000 (nilai penuh) per saham.	22 November/ November 2023	Limited public offering with preemptive rights of 2,097,150.000 shares at the price of Rp 5,000 (full amount) per share.
Penambahan modal tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu atas 787.433.700 saham dengan harga Rp 5.200 (nilai penuh) per saham.	19 Agustus/ August 2024	Increase capital without preemptive rights of 787,433,700 shares at the price of Rp 5,200 (full amount) per share.
Penambahan modal tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu atas 469.011.800 saham dengan harga Rp 5.200 (nilai penuh) per saham.	22 Agustus/ August 2024	Increase capital without preemptive rights of 469,011,800 shares at the price of Rp 5,200 (full amount) per share.
Penambahan modal tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu atas 20.906.000 saham dengan harga Rp 14.350 (nilai penuh) per saham.	2 September/ September 2025	Increase capital without preemptive rights of 20,906,000 shares at the price of Rp 14,350 (full amount) per share.
Penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu atas 1.212.524.098 saham dengan harga Rp 12.975 (nilai penuh) per saham.	28 November/ November 2025	Limited public offering with preemptive rights of 1,212,524,098 shares at the price of Rp 12,975 (full amount) per share.

Seluruh saham Perseroan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

All of the issued shares of the Company are listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak (“Grup”) dan Entitas Asosiasi

c. The Company and Subsidiaries’ Structure (the “Group”) and Associate

	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Kegiatan usaha/ Nature of business</u>	<u>Mulai beroperasi komersial/ Commencement of commercial operation</u>	<u>Persentase kepemilikan efektif/ Effective percentage of ownership</u>		<u>Jumlah aset (sebelum eliminasi)/ Total assets (before elimination)</u>	
				<u>31 Desember/ December 2025</u>	<u>31 Desember/ December 2024</u>	<u>31 Desember/ December 2025</u>	<u>31 Desember/ December 2024</u>
<u>Entitas anak/Subsidiaries</u>							
Kepemilikan langsung/Direct ownership							
PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2020	87.27%	51.00%	19,057,502,805	15,663,905,040
PT Panorama Eka Tunggal (PET)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2023	99.98%	99.92%	8,948,714,292	8,275,071,774
PT Bumindo Mekar Wibawa (BMW)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2021	94.06%	94.06%	4,111,108,503	3,774,451,306
PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2022	99.90%	99.33%	6,170,517,267	5,532,411,552
PT Jaya Indah Sentosa (JIS)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2022	93.06%	93.06%	1,878,909,721	1,794,023,802

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/3 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi (lanjutan)**

**c. The Company and Subsidiaries' Structure
(the "Group") and Associate (continued)**

	Kedudukan/ <i>Domicile</i>	Kegiatan usaha/ <i>Nature of business</i>	Mulai beroperasi komersial/ <i>Commencement of commercial operation</i>	Persentase kepemilikan efektif/ <i>Effective percentage of ownership</i>		Jumlah aset (sebelum eliminasi)/ <i>Total assets (before elimination)</i>	
				31 Desember/ <i>December 2025</i>	31 Desember/ <i>December 2024</i>	31 Desember/ <i>December 2025</i>	31 Desember/ <i>December 2024</i>
<u>Entitas anak/Subsidiaries</u>							
Kepemilikan langsung/Direct ownership							
PT Kemilau Karya Utama (KKU)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2022	90.14%	90.14%	1,495,176,308	1,374,535,996
PT Karunia Utama Selaras (KUS)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2024	99.65%	99.15%	2,346,036,288	2,240,704,218
PT Sumber Cipta Utama (SCU)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2018	90.91%	90.91%	2,502,642,127	2,372,237,421
PT Sharindo Matratama (SHM)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2021	90.91%	90.91%	2,633,786,434	2,557,924,500
Kepemilikan tidak langsung melalui CBDK/Indirect ownership through CBDK							
PT Cahaya Kencana Indah (CKI)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2024	49.74%	29.07%	1,239,248,639	1,188,688,942
PT Mega Andalan Sukses (MAS)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2020	67.50%	28.50%	10,460,504,155	10,214,365,290
PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang (CGIC)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	Belum beroperasi <i>Pre-operating</i>	68.47%	28.50%	2,870,031,834	2,664,711,661
PT Agung Surya Gemerlap (ASGE)	Tangerang	Periklanan/ <i>Advertising</i>	Belum beroperasi <i>Pre-operating</i>	87.26%	50.80%	39,139,630	500,000
PT Industri Pameran Nusantara (IPN)	Tangerang	Konvensi dan pameran/ <i>Convention and exhibition</i>	2025	87.26%	-	3,081,563,853	1,187,988,509 ¹⁾
PT Citra Kirana Bisnis Distrik (CKBD)	Jakarta	Hotel/ <i>Hotel</i>	Belum beroperasi <i>Pre-operating</i>	86.39%	-	61,801,758	100,000 ¹⁾
PT Samudra Mega Utama (SMU)	Jakarta	Real estat/ <i>Real estate</i>	Belum beroperasi <i>Pre-operating</i>	87.26%	-	602,000	-
<u>Entitas asosiasi/Associate</u>							
PT Fin Centerindo Satu (FCS)	Tangerang	Real estat/ <i>Real estate</i>	2025	34.91%	20.40%	1,920,126,798	2,242,955,115

¹⁾ Disajikan seolah-olah entitas anak telah dimiliki

¹⁾ Presented as if the subsidiaries has been acquired.

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK)

Berdasarkan Akta Notaris No. 4 dari Gatot Widodo, S.E., S.H., Mkn., tanggal 9 September 2024, CBDK melakukan pemecahan nilai nominal saham dari Rp 500.000 (Rupiah penuh) per saham menjadi Rp 20 (Rupiah penuh) per saham dengan rasio 1 : 25.000, sehingga kepemilikan Perseroan di CBDK senilai Rp 52.041.000 (2.602.050.000 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 51%.

Pada tanggal 31 Desember 2024, CBDK memperoleh status efektif atas Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham oleh Otoritas Jasa Keuangan.

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK)

Based on Notarial Deed No. 4 of Gatot Widodo, S.E., S.H., Mkn., dated 9 September 2024, CBDK conducted stock split for the nominal value of shares from Rp 500,000 (full Rupiah) to Rp 20 (full Rupiah) per share or with the ratio 1 : 25,000, thus the Company's ownership in CBDK amounting to Rp 52,041,000 (2,602,050,000 shares) representing the ownership of 51%.

As at 31 December 2024, CBDK obtained effective status regarding the Initial Public Offering Registration by Financial Service Authority.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/4 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi (lanjutan)**

**PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK)
(lanjutan)**

Pada tanggal 13 Januari 2025, seluruh saham CBDK telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham CBDK, kepemilikan Perseroan pada CBDK terdilusi menjadi 45,90%, namun tidak mengakibatkan hilangnya kendali Perseroan terhadap CBDK, karena pemegang saham lain dari CBDK adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya, yang juga merupakan entitas induk utama Perseroan.

Pada tanggal 16 sampai 23 Desember 2025, Perseroan melakukan penambahan penyertaan saham pada CBDK melalui pembelian saham CBDK dari modal ditempatkan dan disetor dalam CBDK yang dimiliki oleh PT Agung Sedayu (AS) dan PT Tunas Mekar Jaya (TMJ) masing-masing senilai Rp 7.562.499.999 (1.172.480.620 saham) dan Rp 7.562.499.999 (1.172.480.620 saham) yang mewakili kepemilikan masing-masing 20,68% dan 20,68% sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada CBDK meningkat dari 45,90% menjadi 87,27%.

PT Panorama Eka Tunggal (PET)

Berdasarkan Akta Notaris No. 177 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 20 Agustus 2024, Perseroan menambah kepemilikan pada PET senilai Rp 4.094.655.000 (4.094.655 saham) yang mewakili 0,77% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada PET meningkat dari 99% menjadi 99,77%.

Berdasarkan Akta Notaris No. 205 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 23 Agustus 2024, Perseroan menambah kepemilikan pada PET senilai Rp 2.438.861.000 (2.438.861 saham) yang mewakili 0,07% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada PET meningkat dari 99,77% menjadi 99,84%.

Berdasarkan Akta Notaris No. 30 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 3 September 2025, Perseroan menambah kepemilikan pada PET senilai Rp 100.000.000 (100.000 saham) yang mewakili 0,01% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada PET meningkat dari 99,84% menjadi 99,85%.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**c. The Company and Subsidiaries' Structure
(the "Group") and Associate (continued)**

**PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK)
(continued)**

As at 13 January 2025, all the issued shares of CBDK are listed on the Indonesia Stock Exchange. In connection with the Initial Public Offering of CBDK, the Company's ownership in CBDK was diluted to 45.90%, but did not result in the loss of the Company's control over CBDK, because other CBDK's shareholders are PT Agung Sedayu and PT Tunas Mekar Jaya, which are also the Company's ultimate parent entities.

On 16 to 23 December 2025, the Company increased its shares investment in CBDK through purchase of CBDK's shares from issued and fully paid capital in CBDK which were owned by PT Agung Sedayu (AS) and PT Tunas Mekar Jaya (TMJ) amounting to Rp 7,562,499,999 (1,172,480,620 shares) and Rp 7,562,499,999 (1,172,480,620 shares), respectively, representing the ownership of 20.68% and 20.68%, respectively, thus the Company's ownership percentage in CBDK increased from 45.90% to 87.27%.

PT Panorama Eka Tunggal (PET)

Based on Notarial Deed No. 177 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 20 August 2024, the Company has increased its ownership in PET amounting to Rp 4,094,655,000 (4,094,655 shares) representing the ownership of 0.77%, thus the Company's ownership percentage in PET increased from 99% to 99.77%.

Based on Notarial Deed No. 205 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 23 August 2024, the Company has increased its ownership in PET amounting to Rp 2,438,861,000 (2,438,861 shares) representing the ownership of 0.07%, thus the Company's ownership percentage in PET increased from 99.77% to 99.84%.

Based on Notarial Deed No. 30 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 3 September 2025, the Company has increased its ownership in PET amounting to Rp 100,000,000 (100,000 shares) representing the ownership of 0.01%, thus the Company's ownership percentage in PET increased from 99.84% to 99.85%.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/5 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi (lanjutan)**

PT Panorama Eka Tunggal (PET) (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris No. 103 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 19 Desember 2025, Perseroan menambah kepemilikan pada PET senilai Rp 175.000.000 (175.000 saham) yang mewakili 0,00% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada PET meningkat dari 99,85% menjadi 99,85%.

PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)

Berdasarkan Akta Notaris No. 29 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 3 September 2025, Perseroan menambah kepemilikan pada CISN senilai Rp 150.001.000 (150.001 saham) yang mewakili 0,42% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada CISN meningkat dari 99,33% menjadi 99,75%.

Berdasarkan Akta Notaris No. 102 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 19 Desember 2025, Perseroan menambah kepemilikan pada CISN senilai Rp 375.000.000 (375.000 saham) yang mewakili 0,15% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada CISN meningkat dari 99,75% menjadi 99,90%.

PT Karunia Utama Selaras (KUS)

Berdasarkan Akta Notaris No. 31 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 3 September 2025, Perseroan menambah kepemilikan pada KUS senilai Rp 50.000.000 (50.000 saham) yang mewakili 0,35% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada KUS meningkat dari 99,15% menjadi 99,50%.

Berdasarkan Akta Notaris No. 104 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 19 Desember 2025, Perseroan menambah kepemilikan pada KUS senilai Rp 50.000.000 (50.000 saham) yang mewakili 0,15% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada KUS meningkat dari 99,50% menjadi 99,65%.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**c. The Company and Subsidiaries' Structure
(the "Group") and Associate (continued)**

PT Panorama Eka Tunggal (PET) (continued)

Based on Notarial Deed No. 103 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 19 December 2025, the Company has increased its ownership in PET amounting to Rp 175,000,000 (175,000 shares) representing the ownership of 0.00%, thus the Company's ownership percentage in PET increased from 99.85% to 99.85%.

PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)

Based on Notarial Deed No. 29 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 3 September 2025, the Company has increased its ownership in CISN amounting to Rp 150,001,000 (150,001 shares) representing the ownership of 0.42%, thus the Company's ownership percentage in CISN increased from 99.33% to 99.75%.

Based on Notarial Deed No. 102 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 19 December 2025, the Company has increased its ownership in CISN amounting to Rp 375,000,000 (375,000 shares) representing the ownership of 0.15%, thus the Company's ownership percentage in CISN increased from 99.75% to 99.90%.

PT Karunia Utama Selaras (KUS)

Based on Notarial Deed No. 31 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 3 September 2025, the Company has increased its ownership in KUS amounting to Rp 50,000,000 (50,000 shares) representing the ownership of 0.35%, thus the Company's ownership percentage in KUS increased from 99.15% to 99.50%.

Based on Notarial Deed No. 104 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 19 December 2025, the Company has increased its ownership in KUS amounting to Rp 50,000,000 (50,000 shares) representing the ownership of 0.15%, thus the Company's ownership percentage in KUS increased from 99.50% to 99.65%.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/6 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi (lanjutan)**

PT Mega Andalan Sukses (MAS)

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., M.H., No. 233 tanggal 30 Agustus 2024, CBDK menambah kepemilikan pada MAS senilai Rp 108.480.000 (22.600 saham) yang mewakili 4,89% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada MAS meningkat dari 51% menjadi 55,89%.

Berdasarkan Akta Notaris Eriana Djingga, S.H., No. 2 tanggal 25 Maret 2025, CBDK menambah kepemilikan pada MAS senilai Rp 308.000.000 (56.000 saham) yang mewakili 8,73% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada MAS meningkat dari 55,89% menjadi 64,62%.

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., M.H., No. 1 tanggal 2 Juni 2025, CBDK menambah kepemilikan pada MAS senilai Rp 317.250.000 (70.500 saham) yang mewakili 7,07% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada MAS meningkat dari 64,62% menjadi 71,69%.

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., M.H., No. 119 tanggal 23 Desember 2025, CBDK menambah kepemilikan pada MAS senilai Rp 2.000.878.000 (88.300 saham) yang mewakili 5,66% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada MAS meningkat dari 71,69% menjadi 77,35%.

**PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang
(CGIC)**

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., M.H. No. 234 tanggal 30 Agustus 2024, CBDK menambah kepemilikan pada CGIC senilai Rp 38.420.000 (22.600 saham) yang mewakili 4,89% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada CGIC meningkat dari 51% menjadi 55,89%.

Berdasarkan Akta Notaris Eriana Djingga, S.H., No. 1 tanggal 25 Maret 2025, CBDK menambah kepemilikan pada CGIC senilai Rp 89.600.000 (56.000 saham) yang mewakili 8,73% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada CGIC meningkat dari 55,89% menjadi 64,62%.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**c. The Company and Subsidiaries' Structure
(the "Group") and Associate (continued)**

PT Mega Andalan Sukses (MAS)

Based on Notarial Deed No. 233 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024, CBDK has increased its ownership in MAS amounting to Rp 108,480,000 (22,600 shares) representing the ownership of 4.89%, thus the CBDK's ownership percentage in MAS increased from 51% to 55.89%.

Based on Notarial Deed No. 2 of Eriana Djingga, S.H., dated 25 March 2025, CBDK has increased its ownership in MAS amounting to Rp 308,000,000 (56,000 shares) representing the ownership of 8.73%, thus the CBDK's ownership percentage in MAS increased from 55.89% to 64.62%.

Based on Notarial Deed No. 1 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 2 June 2025, CBDK has increased its ownership in MAS amounting to Rp 317,250,000 (70,500 shares) representing the ownership of 7.07%, thus the CBDK's ownership percentage in MAS increased from 64.62% to 71.69%.

Based on Notarial Deed No. 119 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 23 December 2025, CBDK has increased its ownership in MAS amounting to Rp 2,000,878,000 (88,300 shares) representing the ownership of 5.66%, thus the CBDK's ownership percentage in MAS increased from 71.69% to 77.35%.

**PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang
(CGIC)**

Based on Notarial Deed No. 234 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024, CBDK has increased its ownership in CGIC amounting to Rp 38,420,000 (22,600 shares) representing the ownership of 4.89%, thus the CBDK's ownership percentage in CGIC increased from 51% to 55.89%.

Based on Notarial Deed No. 1 of Eriana Djingga, S.H., dated 25 March 2025, CBDK has increased its ownership in CGIC amounting to Rp 89,600,000 (56,000 shares) representing the ownership of 8.73%, thus the CBDK's ownership percentage in CGIC increased from 55.89% to 64.62%.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/7 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi (lanjutan)**

**PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang
(CGIC) (lanjutan)**

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., M.H., No. 2 tanggal 2 Juni 2025, CBDK menambah kepemilikan pada CGIC senilai Rp 91.650.000 (70.500 saham) yang mewakili 7,07% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada CGIC meningkat dari 64,62% menjadi 71,69%.

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., M.H., No. 137 tanggal 24 Desember 2025, CBDK menambah kepemilikan pada CGIC senilai Rp 799.200.000 (111.000 saham) yang mewakili 6,77% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada CGIC meningkat dari 71,69% menjadi 78,46%.

PT Industri Pameran Nusantara (IPN)

Berdasarkan Akta Notaris No. 69 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 16 Januari 2025, CBDK melakukan investasi pada IPN sebesar Rp 2.295.606.475 (135.035.675 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99,99%.

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 dari Andreas Djingga, S.H., M.Kn., tanggal 31 Desember 2025, CBDK menambah kepemilikan pada IPN senilai Rp 250.000.011 (14.705.883 saham) yang mewakili 0,00% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada IPN meningkat dari 99,99% menjadi 99,99%.

PT Agung Surya Gemerlap (ASGE)

Berdasarkan Akta Notaris No. 151 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 28 Oktober 2025, CBDK menambah kepemilikan pada ASGE senilai Rp 38.700.000 (38.700 saham) yang mewakili 0,39% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan CBDK kepada ASGE meningkat dari 99,60% menjadi 99,99%.

PT Citra Kirana Bisnis Distrik (CKBD)

Berdasarkan Akta Notaris No. 52 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 17 Maret 2025, CBDK membeli saham CKBD dari PT Tunas Mekar Jaya dan PT Amantara Sinar Pesona sebesar Rp 99.000 (99 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99%.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**c. The Company and Subsidiaries' Structure
(the "Group") and Associate (continued)**

**PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang
(CGIC) (continued)**

Based on Notarial Deed No. 2 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 2 June 2025, CBDK has increased its ownership in CGIC amounting to Rp 91,650,000 (70,500 shares) representing the ownership of 7.07%, thus the CBDK's ownership percentage in CGIC increased from 64.62% to 71.69%.

Based on Notarial Deed No. 137 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 24 December 2025, CBDK has increased its ownership in CGIC amounting to Rp 799,200,000 (111,000 shares) representing the ownership of 6.77%, thus the CBDK's ownership percentage in CGIC increased from 71.69% to 78.46%.

PT Industri Pameran Nusantara (IPN)

Based on Notarial Deed No. 69 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 16 January 2025, CBDK has invested in IPN amounting to Rp 2,295,606,475 (135,035,675 shares) representing the ownership of 99.99%.

Based on Notarial Deed No. 2 of Andreas Djingga, S.H., M.Kn., dated 31 December 2025, CBDK has increased its ownership in IPN amounting to Rp 250,000,011 (14,705,883 shares) representing the ownership of 0.00%, thus the CBDK's ownership percentage in IPN increased from 99.99% to 99.99%.

PT Agung Surya Gemerlap (ASGE)

Based on Notarial Deed No. 151 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 28 October 2025, CBDK has increased its ownership in ASGE amounting to Rp 38,700,000 (38,700 shares) representing the ownership of 0.39%, thus CBDK's ownership percentage in ASGE increased from 99.60% to 99.99%.

PT Citra Kirana Bisnis Distrik (CKBD)

Based on Notarial Deed No. 52 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 17 March 2025, CBDK has acquired CKBD's shares from PT Tunas Mekar Jaya and PT Amantara Sinar Pesona amounting to Rp 99,000 (99 shares) representing the ownership of 99%.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/8 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi (lanjutan)**

PT Samudra Mega Utama (SMU)

Berdasarkan Akta Notaris No. 48 dari Edison
Jingga, S.H., M.H., tanggal 9 Desember 2025,
CBDK melakukan investasi pada SMU sebesar
Rp 599.400 (999 saham) yang mewakili
kepemilikan sebesar 99,9%.

**d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit
dan Karyawan**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024,
susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite
Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris
Wakil Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris
Komisaris Independen
Komisaris Independen
Komisaris Independen

Susanto Kusumo
Phiong Phillipus Darma
Steven Kusumo
Richard Halim Kusuma
Hardjo Subroto Lilik
Prof. Djisman Simandjuntak
Adi Pranoto Leman

Direksi

Presiden Direktur
Wakil Presiden Direktur
Wakil Presiden Direktur
Direktur
Direktur
Direktur
Direktur
Direktur

Sugianto Kusuma
Alexander Halim Kusuma
Surya Pranoto Budihardjo
Markus Kusumaputra
Ipeng Widjoyo
Arthur Salim
Gianto Gunara
Yohanes Edmond Budiman

Komite Audit

Ketua
Anggota
Anggota

Hardjo Subroto Lilik
Prof. Djisman Simandjuntak
Purba Sibarani

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup
memiliki 341 (2024: 274) karyawan tetap - tidak
diaudit.

**e. Penerbitan laporan keuangan
konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi
oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 4 Maret
2026.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**c. The Company and Subsidiaries' Structure
(the "Group") and Associate (continued)**

PT Samudra Mega Utama (SMU)

Based on Notarial Deed No. 48 of Edison
Jingga, S.H., M.H., dated 9 December 2025,
CBDK has invested in SMU amounting to
Rp 599,400 (999 shares) representing the
ownership of 99.9%.

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

As at 31 December 2025 and 2024, the
members of the Company's Boards of
Commissioners, Directors and Audit
Committee were as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Vice President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner

Directors

President Director
Vice President Director
Vice President Director
Director
Director
Director
Director
Director

Audit Committee

Chairman
Member
Member

As at 31 December 2025, the Group had 341
(2024: 274) permanent employees - unaudited.

**e. Issuance of the consolidated financial
statements**

These consolidated financial statements were
authorised for issue by the Directors on 4
March 2026.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/9 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI MATERIAL	KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian		a. Basis of preparation of the consolidated financial statements
Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") serta Peraturan Regulator Pasar Modal.		<i>The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("SFAS") and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standards ("ISFAS") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Capital Market Regulatory Regulations.</i>
Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep harga perolehan dan konsep akrual kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian. Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.		<i>The consolidated financial statements have been prepared on the basis of the historical cost concept and the accrual concept, except for the consolidated statement of cash flows. The consolidated statement of cash flows has been prepared using the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.</i>
Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian dibulatkan dan disajikan dalam ribuan Rupiah ("Rp"), kecuali dinyatakan lain.		<i>Figures in the consolidated financial statements are rounded to and expressed in thousands of Rupiah ("Rp"), unless otherwise stated.</i>
Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di Catatan 4.		<i>The preparation of the consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are material to the consolidated financial statements are disclosed in Note 4.</i>

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/10 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan
konsolidasian (lanjutan)**

Perubahan pada PSAK dan ISAK

Penerapan dari standar baru dan amendemen standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2025, yang relevan dengan operasi Grup, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 221 "Pengaruh perubahan kurs valuta asing" terkait kekurangan ketertukaran untuk menilai ketertukaran mata uang saat ekonomi memburuk akibat hiperinflasi dan kurs yang digunakan.

Amendemen standar yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Grup, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK 109 "Instrumen keuangan" dan PSAK 107 "Instrumen keuangan: pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.
- Penyesuaian tahunan 2024 Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Pada tanggal laporan keuangan konsolidasian, manajemen masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar, amendemen dan penyesuaian baru tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

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

**a. Basis of preparation of the consolidated
financial statements (continued)**

Changes to SFAS and ISFAS

The adoption of these new and amended standards that are effective beginning 1 January 2025, which are relevant to the Group's operation, but did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- *Amendment to SFAS 221 "The effects of changes in foreign exchange rates" related to lack of exchangeability to assess the currency exchangeability when the economy worsens due to hyperinflation and the exchange rate used.*

Amended standards issued which are relevant to the Group's operation, but not yet effective for the financial year beginning or after 1 January 2025 are as follows:

Effective 1 January 2026

- *Amendment to SFAS 109 "Financial instruments" and SFAS 107 "Financial instruments: disclosure" regarding the classification and measurement of financial instruments.*
- *2024 Annual improvements of Indonesia's Financial Accounting Standards.*

As at the date of these consolidated financial statements, management is still evaluating the potential impact of these new standards, amendments and improvements on the Group's consolidated financial statements.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/11 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

b. Prinsip-prinsip konsolidasi

b. Principles of consolidation

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perseroan dan entitas anak.

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and its subsidiaries.

(i) Entitas anak

(i) Subsidiaries

Entitas anak adalah suatu entitas dimana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan entitas lain ketika Grup terekspos atas, atau memiliki hak untuk pengembalian yang bervariasi dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi pengembalian tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.

Subsidiaries are entities over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.

Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal di mana pengendalian dialihkan kepada Grup. Entitas anak tidak dikonsolidasikan lagi sejak tanggal dimana Grup kehilangan pengendalian.

Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. It is deconsolidated from the date on which that control ceases.

Grup mencatat akuisisi entitas anak dengan menerapkan metode akuisisi. Biaya perolehan termasuk nilai wajar imbalan kontinjensi pada tanggal akuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan ketika terjadi. Aset, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada awalnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.

The Group accounts for the acquisition of subsidiary by applying the acquisition method. The cost of acquisition includes the fair value of any contingent consideration at the acquisition date. Acquisition-related costs are expensed as incurred. Assets, liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date.

Kepentingan nonpengendali merupakan proporsi atas hasil usaha dan aset bersih entitas anak yang tidak diatribusikan pada Grup.

Non-controlling interests represent the proportion of the results and net assets of subsidiaries that are not attributable to the Group.

Grup mengakui kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi. Kepentingan nonpengendali disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

The Group recognises any non-controlling interest in the acquiree on an acquisition-by acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets. Non-controlling interest is reported as equity in the consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/12 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(i) Entitas anak (lanjutan)

(i) Subsidiaries (continued)

Selisih lebih imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi atas nilai wajar aset neto teridentifikasi yang diperoleh dicatat sebagai *goodwill*. Jika jumlah tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto teridentifikasi atas bisnis yang diakuisisi dalam kasus pembelian dengan diskon, selisihnya diakui dalam laba rugi.

The excess of the consideration transferred the amount of any non-controlling interest in the acquiree and the acquisition-date fair value of any previous equity interest in the acquiree over the fair value of the net identifiable assets acquired is recorded as goodwill. If those amounts are less than the fair value of the net identifiable assets of the business acquired, in the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in the profit or loss.

Imbalan kontinjensi yang masih harus dialihkan oleh Grup diakui sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya atas nilai wajar imbalan kontinjensi diakui sebagai aset atau liabilitas dan dicatat sesuai dengan PSAK 109 "Instrumen keuangan" dalam laba rugi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that is deemed to be an asset or liability is recognised in accordance with SFAS 109 "Financial instruments" in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured and its subsequent settlement is accounted for within equity.

Jika kombinasi bisnis diperoleh secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak yang diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi melalui laba rugi. Pihak pengakuisisi mungkin telah mengakui perubahan nilai wajar atas kepentingan ekuitasnya dalam penghasilan komprehensif lain. Jika demikian, jumlah yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika pihak pengakuisisi telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date carrying value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss. The acquirer may have recognised changes in the value of its equity interest in other comprehensive income. If so, the amount that was recognised in other comprehensive income shall be recognised on the same basis as would be required if the acquirer has disposed directly of the previously held equity interest.

Seluruh transaksi, saldo, keuntungan dan kerugian intra kelompok usaha yang belum direalisasi yang material antara perusahaan dalam Grup telah dieliminasi.

All material intercompany transactions, balances, unrealised surpluses and deficits on transactions between Group companies are eliminated.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/13 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(i) Entitas anak (lanjutan)

(i) Subsidiaries (continued)

Grup menerapkan PSAK 338 (Revisi 2012), "Kombinasi bisnis entitas sepengendali". Berdasarkan PSAK 338 (Revisi 2012), oleh karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan. Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

The Group adopted SFAS 338 (Revised 2012), "Business combination of entities under common control". Under SFAS 338 (Revised 2012), since the transaction of business combination of entities under common control does not result in a change of the economic substance of the ownership of businesses which are exchanged, the transaction is recognised at its carrying value using the pooling-of-interests method. In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements of the combining entity, for the period during which the business combination of entities under common control occurred and for the comparative period, are presented in such a manner as if the combination has occurred since the beginning of the period the combining entity is under common control.

Penyesuaian bagian kepentingan Grup atas aset neto entitas yang seolah-olah telah bergabung tersebut disajikan sebagai "Ekuitas *Merging Entities*" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Rugi/laba neto dari entitas yang bergabung dicatat sebagai "efek penyesuaian rugi/(laba) dari *merging entities*" dalam laba rugi.

The adjustments that pertain to the Group in net assets of such as combining entity is presented in "Equity on Merging Entities" in the consolidated statements of financial position. The net loss/profit of the combining entity were recorded as "effect of adjustment of loss/(profit) from merging entities" in the profit or loss.

(ii) Entitas asosiasi

(ii) Associates

Entitas asosiasi adalah entitas, yang bukan merupakan entitas anak ataupun ventura bersama, dimana Grup memiliki pengaruh signifikan. Entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui pada nilai perolehan.

Associates are entities, not being subsidiaries or joint ventures, over which the Group exercises significant influence. Associates are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/14 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(ii) Entitas asosiasi (lanjutan)

(ii) Associates (continued)

Bagian Grup atas laba atau rugi dan mutasi penghasilan komprehensif lainnya entitas asosiasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian. Jika bagian Grup atas kerugian sama dengan atau melebihi kepentingan Grup, maka pengakuan kerugian akan dihentikan, kecuali Grup memiliki kewajiban legal atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

The Group's share profits or losses and its share of movements in other comprehensive income of its associates is recognised in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. When the Group's share of losses equals or exceeds its interest, the Group does not recognise further losses, unless the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associates.

Seluruh keuntungan dan kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antara Grup dan entitas asosiasi telah dieliminasi sebesar kepemilikan Grup pada entitas asosiasi tersebut.

Unrealised gains and losses on transactions between the Group and associates have been eliminated to the extent of the Group's interest in the associates.

Dividen yang diterima dan yang akan diterima dari entitas asosiasi diakui sebagai pengurang jumlah tercatat investasi.

Dividends received or receivable from associates are recognised as reduction in the carrying amount of the investment.

Setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai.

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is objective evidence that investments in associates are impaired.

(iii) Perubahan kepemilikan

(iii) Changes in ownership interest

Grup memperlakukan transaksi dengan kepentingan nonpengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya kendali sebagai transaksi dengan pemilik ekuitas Grup. Perubahan dalam kepemilikan menghasilkan penyesuaian antara nilai tercatat dari kepentingan pengendali dan nonpengendali untuk mencerminkan kepentingan relatifnya di entitas anak. Selisih antara jumlah penyesuaian untuk kepentingan nonpengendali dan imbalan yang dibayarkan atau diterima diakui dalam ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Grup.

The Group treats transactions with non-controlling interests that do not result in a loss of control as transactions with equity owners of the Group. A change in ownership interest results in an adjustment between the carrying amounts of the controlling and non-controlling interests to reflect their relative interests in the subsidiary. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in equity attributable to owners of the Group.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/15 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(iii) Perubahan kepemilikan (lanjutan)

**(iii) Changes in ownership interest
(continued)**

Ketika Grup tidak lagi mengonsolidasikan atau mencatat menggunakan metode ekuitas untuk investasi karena hilangnya pengendalian, pengendalian bersama atau pengaruh signifikan, maka kepentingan yang masih tersisa atas entitas diukur kembali berdasarkan nilai wajarnya, dan perubahan nilai tercatat diakui dalam laba rugi.

When the Group ceases to consolidate or equity account for an investment because of a loss of control, joint control or significant influence, any retained interest in the entity is remeasured to its fair value at the date when the control is lost, with the change in carrying amount recognised in the profit or loss.

Nilai tercatat awal adalah sebesar nilai wajar untuk kepentingan pengukuran kembali kepentingan yang tersisa sebagai entitas asosiasi, ventura bersama atau aset keuangan. Di samping itu, jumlah yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain sehubungan dengan entitas tersebut dicatat seolah-olah Grup telah melepas aset atau liabilitas terkait. Hal ini dapat berarti bahwa jumlah yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi.

The fair value is the initial carrying amount for the purposes of subsequently accounting for the retained interest as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amounts previously recognised in other comprehensive income in respect of that entity are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This may mean that amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Jika kepemilikan saham pada ventura bersama atau entitas asosiasi berkurang namun pengendalian bersama atau pengaruh signifikan dipertahankan, hanya sebagian proporsional dari jumlah yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lainnya yang direklasifikasi ke laba rugi jika diperlukan.

If the ownership interest in a joint venture or an associate is reduced but joint control or significant influence is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where appropriate.

c. Penjabaran mata uang asing

c. Foreign currency translation

(i) Mata uang fungsional dan penyajian

(i) Functional and presentation currency

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the Group's functional currency.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/16 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

AKUNTANSI

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

POLICY

c. Penjabaran mata uang asing (lanjutan)

c. Foreign currency translation (continued)

(ii) Transaksi dan saldo

(ii) Transactions and balances

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada saat itu. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laba rugi.

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the exchange rate prevailing at the dates of the transactions. At the reporting date, monetary assets and liabilities in foreign currencies are translated at the exchange rates prevailing at that date. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit or loss.

Pada tanggal 31 Desember 2025, kurs yang digunakan (Rupiah penuh) adalah Rp 16.782 untuk USD 1, yang merupakan kurs tengah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

As at 31 December 2025, the foreign exchange rates used (full Rupiah) were Rp 16,782 per USD 1, which represented the middle rate published by Indonesian Central Bank.

d. Instrumen keuangan

d. Financial instruments

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan kenaikan nilai aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lainnya.

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

Klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan harus didasarkan pada model bisnis dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Classification and measurement of financial instruments are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

Instrumen keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

Financial instruments are classified in the two categories as follows:

1. Instrumen keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi
2. Instrumen keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain

1. *Financial instruments at amortised cost*
2. *Financial instruments at fair value through profit and loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI")*

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/17 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

d. Instrumen keuangan (lanjutan)

d. Financial instruments (continued)

(i) Aset keuangan

(i) Financial assets

Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, deposito berjangka dan investasi lain-lain yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan investasi lain-lain yang diukur pada nilai wajar dan diakui pada penghasilan komprehensif lain. Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Grup diakui sebesar nilai wajar, ditambah dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, time deposits and other investments which are measured at amortised cost and other investments which are measured at fair value and recognised in other comprehensive income. The Group's financial assets are recognised initially at fair value, plus transaction costs incurred.

Keuntungan atau kerugian atas aset keuangan yang diukur pada nilai wajar dan diakui pada penghasilan komprehensif lain tidak pernah didaur ulang ke laba rugi. Dividen diakui dalam laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Gains or losses on financial assets measured at fair value and recognised in other comprehensive income are never recycled to profit or loss. Dividends are recognised in the profit or loss when the right of payment has been established.

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak kontraktual arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir; atau (2) Grup telah mengalihkan hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan.

A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognised when: (1) the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire; or (2) the Group has transferred its contractual rights to receive the cash flows of the financial assets.

(ii) Liabilitas keuangan

(ii) Financial liabilities

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha, utang lain-lain, akrual dan pinjaman. Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan Grup diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

The Group's financial liabilities include trade payables, other payables, accruals and borrowings. The Group's financial liabilities are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, financial liabilities are stated at amortised cost using the effective interest method.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/18 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

d. Instrumen keuangan (lanjutan)

d. Financial instruments (continued)

(iii) Instrumen keuangan disalinghapuskan

(iii) Offsetting financial instruments

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak yang berkekuatan hukum tidak boleh tergantung pada kejadian di masa yang akan datang dan harus dapat dilaksanakan dalam kondisi bisnis yang normal dan dalam keadaan lalai, tidak dapat membayar atau kebangkrutan perusahaan atau pihak lawan.

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the company or the counterparty.

e. Penurunan nilai aset keuangan

e. Impairment of financial assets

Grup menilai dengan dasar perkiraan masa yang akan datang kerugian kredit ekspektasian terkait dengan instrumen utangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit loss associated with its debt instruments carried at amortised cost.

Untuk piutang, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diperkenankan PSAK 109, yang mensyaratkan kerugian yang diharapkan harus diakui sejak pengakuan awal piutang. Sementara aset keuangan lainnya juga merujuk pada persyaratan penurunan nilai PSAK 109, kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi tidak material.

For receivables, the Group applies the simplified approach permitted by SFAS 109, which requires expected losses to be recognised from initial recognition of the receivables. While other financial assets are also subject to the impairment requirements of SFAS 109, the identified impairment loss was immaterial.

f. Kas dan setara kas

f. Cash and cash equivalents

Pada laporan arus kas konsolidasian, kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

In the consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and time deposits with original maturities of three months or less, and neither used as collateral nor restricted in use.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/19 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

AKUNTANSI

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

POLICY

g. Deposito berjangka

Deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan pada saat penempatan namun dijaminakan atau dibatasi pencairannya dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari satu tahun dari tanggal pelaporan disajikan sebagai deposito berjangka pada aset tidak lancar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

g. Time deposits

Time deposits with maturities of three months or less from the date of placement which are used as collateral or are restricted and time deposits with maturities of more than one year from reporting date, are presented as time deposits on non-current assets in the consolidated statement of financial position.

h. Piutang usaha dan lain-lain

Piutang usaha adalah jumlah piutang atas penjualan atau jasa yang diberikan sehubungan dengan kegiatan usaha. Piutang lain-lain adalah jumlah yang timbul dari transaksi di luar kegiatan usaha biasa. Bila pembayaran diharapkan akan diterima dalam jangka waktu satu tahun atau kurang, maka piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Bila tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

h. Trade and other receivables

Trade receivables are amounts due from customers for sales or services performed in the ordinary course of business. Other receivables are amounts arising from transactions outside the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less, they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets.

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan material, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, if the impact of discounting is material, less any provision for impairment.

Penyisihan piutang ragu-ragu diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan penelaahan atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi masa yang akan datang yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan. Piutang ragu-ragu dihapusbukukan pada saat periode piutang tersebut tidak tertagih.

Provision for doubtful receivables are measured based on expected credit losses by reviewing the collectibility of individual or collective balances using simplified approach with considering the forward-looking information at the end of each reporting period. Doubtful accounts are written-off during the period in which they are determined to be not collectible.

i. Persediaan

Persediaan terdiri dari tanah yang belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan, bangunan dalam konstruksi dan tanah dan bangunan siap dijual dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

i. Inventories

Inventories consisting of undeveloped land, land under development, buildings under construction and land and building ready for sale are stated at cost or net realisable value, whichever is lower.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/20 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)
i. Persediaan (lanjutan)	i. Inventories (continued)
Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan beban penjualan.	<i>Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated cost of completion and selling expenses.</i>
Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai.	<i>The cost of undeveloped land consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of undeveloped land is transferred to the land under development account when the development of the land has started.</i>
Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah tersedia untuk dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas area.	<i>The cost of land under development consists of cost of undeveloped land, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. Total costs of land under development is transferred to land available for sale when land development is completed, based on land areal method.</i>
Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman. Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi akan dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat bangunan tersebut selesai dibangun dan siap dijual.	<i>The cost of building under construction consists of the construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs. The cost of building under construction is transferred to the building available for sale when it is completed and ready for sale.</i>
Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah: - Biaya pra-perolehan tanah; - Biaya perolehan tanah; - Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek; - Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan - Biaya pinjaman.	<i>The real estate development costs which are capitalised to the real estate development project are:</i> <i>- Land pre-acquisition costs;</i> <i>- Land acquisition cost;</i> <i>- Project direct costs;</i> <i>- Costs that are attributable to real estate development activities; and</i> <i>- Borrowing costs.</i>

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/21 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)
i. Persediaan (lanjutan) Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan tujuannya. Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan pada saat terjadinya. Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode rata-rata tertimbang masing-masing proyek. Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya. Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.	i. Inventories (continued) <i>Borrowing costs directly attributable to development activities are capitalised to development projects. Capitalisation of borrowing costs is discontinued when active development is interrupted or when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are completed.</i> <i>The Group accumulates the costs of project development although the realisation of projected revenue is lower than the capitalised project costs, however, the Group recognises provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalised project costs and is charged to expense as incurred.</i> <i>Costs capitalised to real estate project development are allocated to each real estate unit using the weighted average of each project method.</i> <i>Estimates and cost allocation are reviewed at the end of each financial reporting period until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.</i> <i>Expenses which are not related to the development of real estate are recognised in profit or loss when incurred.</i>
j. Aset tetap Aset tetap dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, jika ada. Tanah dicatat sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.	j. Fixed assets <i>Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any.</i> <i>Land is stated at cost and not depreciated.</i>

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/22 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

AKUNTANSI

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

POLICY

j. Aset tetap (lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat aset tetap dengan kepemilikan langsung sebagai berikut:

j. Fixed assets (continued)

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the fixed assets with direct ownership as follows:

Tahun/Years

Bangunan dan prasarana	10 - 20
Peralatan kantor	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

<i>Buildings and infrastructures</i>
<i>Office equipment</i>
<i>Vehicles</i>

Akumulasi biaya perolehan dan konstruksi bangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Biaya tersebut direklasifikasi ke akun aset tetap pada saat proses konstruksi atau pemasangan selesai. Penyusutan dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan manajemen.

The accumulated costs of acquisition and construction of buildings (including borrowing costs incurred) are capitalised as construction in progress. These costs are reclassified to fixed assets when the construction or installation is complete. Depreciation is charged from the date when assets are ready for use in the manner intended by management.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

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

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan dalam laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of fixed asset, are recognised as asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably.

Ketika aset tetap dihentikan pengakuannya atau dijual, nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap dan keuntungan atau kerugian yang terjadi disajikan dalam laba rugi.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

k. Properti investasi

Properti investasi, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi, setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai, jika ada.

k. Investment properties

Investment properties, except land, are measured at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation and any impairment loss.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/23 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING INFORMATION (continued)
---	---

k. Properti investasi (lanjutan)

Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus dengan estimasi masa manfaatnya yakni 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya 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. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Nilai residu, jika ada, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Properti investasi dalam pembangunan

Properti investasi dalam pembangunan merupakan properti investasi dalam tahap konstruksi, yang dinyatakan pada biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Akumulasi biaya akan direklasifikasi ke akun properti investasi yang bersangkutan dan akan disusutkan pada saat konstruksi selesai secara substansial dan aset tersebut telah siap digunakan sesuai tujuannya.

k. Investment properties (continued)

Land is not depreciated and is stated at cost less any impairment in value. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met and excludes the costs of day-to-day servicing of an investment property.

Investment properties, except land, are depreciated using the straight-line method over the estimated useful life of 20 years.

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognised in profit or loss in the year of retirement or disposal.

Transfers are made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

The asset's residual values, if any, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Investment property under construction

Investment property under construction represents investment properties in progress which is stated at cost and is not depreciated.

The accumulated cost will be reclassified to the respective investment properties account and are depreciated when the construction is substantially complete and the asset is ready for its intended use.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/24 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
---	--

l. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai. Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual atau nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung dalam laba rugi.

m. Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan, atau mengandung, sewa dibuat berdasarkan substansi perjanjian itu sendiri dan penilaian apakah pemenuhan atas perjanjian bergantung dari penggunaan aset tertentu atau aset, dan apakah perjanjian memberikan hak untuk menggunakan aset.

l. Impairment of non-financial assets

At the end of each reporting dates, the Group reviews the carrying amounts of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss. Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell or value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of a non-financial asset (cash-generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognised immediately in the profit and loss.

m. Leases

The determination of whether an arrangement is, or contains, a lease is made based on the substance of the arrangement and assessment of whether fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets, and whether the arrangement conveys a right to use the asset.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/25 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

AKUNTANSI

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

POLICY

m. Sewa (lanjutan)

m. Leases (continued)

(i) Grup merupakan penyewa

(i) The Group as the lessee

Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset hak-guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset hak-guna atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan terpisah sebagai bagian dari "aset tidak lancar".

The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment. Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term. Right-of-use assets are classified separately as part of "non-current assets".

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa, disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu 12 bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas sisa saldo liabilitas.

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified in long-term liabilities except for those with maturities of 12 months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.

Grup tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa atas kontrak sewa aset tetap dengan masa kurang dari 12 bulan dan sewa dengan aset yang bernilai rendah.

Group does not recognise the right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term less than 12 months and lease with low value assets.

(ii) Grup merupakan pesewa

(ii) The Group as the lessor

Sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

As a lessor, the Group classifies each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/26 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

AKUNTANSI

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

POLICY

n. Utang usaha dan lain-lain

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha biasa dari pemasok. Utang lain-lain adalah kewajiban membayar barang dan jasa yang telah diterima diluar kegiatan usaha biasa. Utang usaha dan utang lain-lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Utang usaha dan utang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

o. Pinjaman

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali pinjaman yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

n. Trade and other payables

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Other payables are obligations to pay for goods and services that have been acquired outside ordinary course and business. Trade and other payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.

Trade payables and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

o. Borrowings

Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method. Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting date.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fee is deferred until the drawdown occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/27 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

o. Pinjaman (lanjutan)

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut. Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

p. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi andal atas jumlah kewajiban tersebut dapat dilakukan.

Jumlah diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban pada tanggal pelaporan, dengan memperhatikan unsur risiko dan ketidakpastian yang melekat pada kewajibannya. Apabila provisi diukur menggunakan estimasi arus kas untuk menyelesaikan kewajibannya kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas tersebut.

o. Borrowings (continued)

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings. For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

p. Provision

Provisions are recognised when the Group has present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognised as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the end of reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/28 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)
---	--

q. Imbalan kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Kewajiban pensiun

Grup telah menerapkan undang-undang yang berlaku dalam perhitungan kewajiban imbalan kerja karyawan, kecuali jika peraturan tersebut diatur berbeda dalam Perjanjian Kerja Bersama.

Grup hanya memiliki program imbalan pasti, yaitu program pensiun yang menetapkan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima seorang karyawan pada saat pensiun, biasanya tergantung oleh satu faktor atau lebih, misalnya usia, masa bekerja dan kompensasi.

Liabilitas sehubungan dengan program imbalan pasti diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal pelaporan. Liabilitas imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini liabilitas imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah (dikarenakan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi perusahaan berkualitas tinggi) pada tanggal pelaporan yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah, dimana imbalan tersebut akan dibayarkan dan memiliki waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya.

q. Employee benefits

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits are recognised when they are accrued to the employees.

Pension obligations

The Group has implemented the applicable law in calculating the employee benefit obligations, unless it is regulated otherwise in the Collective Labor Agreement.

The Group only have a defined benefit plan, which is a pension plan that defines an amount of pension benefit that an employee will receive on retirement, usually dependent on one or more factors such as age, years of service and compensation.

The liability recognised in the consolidated statements of financial position in respect of the defined benefit plan is the present value of the defined benefit obligation at the reporting date. The defined benefit obligation is calculated annually by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using interest rates at the reporting date of government bonds (considering that currently there is no deep market for high quality corporate bonds) that are denominated in Rupiah, in which the benefits will be paid and that have terms to maturity similar to the related pension obligation.

Past service cost is recognised immediately in the profit or loss.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are directly recognised in other comprehensive income when incurred.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/29 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

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

r. Perpajakan

r. Taxation

(i) Pajak penghasilan kini dan tangguhan

(i) Current and deferred income tax

Beban pajak penghasilan untuk periode berjalan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui dalam laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di penghasilan komprehensif lain atau langsung diakui ke ekuitas. Beban pajak penghasilan kini ditentukan berdasarkan penghasilan kena pajak dalam periode yang bersangkutan dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan di masing-masing entitas.

The income tax expense for the period comprises current and deferred income tax. Income tax expense is recognised in the profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity. The current income tax is determined based on the taxable income for the period calculated using tax rates that have been enacted at the reporting date for each entity.

Pajak penghasilan tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya pada laporan keuangan konsolidasian untuk masing-masing entitas. Pajak penghasilan tangguhan ditentukan dengan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan dan diharapkan diterapkan ketika aset pajak penghasilan tangguhan direalisasi atau liabilitas pajak penghasilan tangguhan diselesaikan.

Deferred income tax is recognised for all temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements for each entity. Deferred income tax is determined using tax rates that have been enacted or substantially enacted at the reporting date and that are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Aset pajak tangguhan diakui hanya jika besar kemungkinan jumlah penghasilan kena pajak di masa depan akan memadai untuk dikompensasi dengan perbedaan temporer yang masih dapat dimanfaatkan.

Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

(ii) Pajak final

(ii) Final tax

Sesuai dengan peraturan perpajakan di Indonesia, pendapatan Grup yang berasal dari penjualan real estat dan sewa tanah dan bangunan dikenakan pajak final. Pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi tanpa memperhitungkan laba atau rugi yang berasal dari transaksi tersebut.

In accordance with Indonesian Tax regulations, the Group's revenues from real estate sales and land and building rentals are subjected to final tax. Final tax is imposed on the gross value of transactions without taking into account the gain or loss arising from the transactions.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/30 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

AKUNTANSI

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

POLICY

r. Perpajakan (lanjutan)

r. Taxation (continued)

(ii) Pajak final (lanjutan)

(ii) Final tax (continued)

Beban pajak final diakui pada periode akuntansi dimana pendapatan terkait diakui.

Final tax expense is recognised in the accounting period in which the related revenue is recognised.

Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

The differences between carrying amounts of assets and liabilities subjected to final tax and related tax basis are not recognised as deferred tax assets or liabilities.

s. Biaya emisi saham

s. Share issuance cost

Biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan modal saham Perseroan kepada publik dikurangkan langsung dengan hasil emisi dan disajikan sebagai pengurang akun tambahan modal disetor dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Biaya emisi yang terjadi sebelum penawaran umum terbatas, dicatat sebagai biaya ditangguhkan. Dalam hal penawaran umum tidak dilaksanakan maka biaya emisi akan dibebankan dalam laba rugi periode berjalan.

Cost incurred in a connection with the issuance of shares of the Company to the public is deducted directly with the result of issuance and presented as deduction to additional paid-in capital in the consolidated statement of financial position. Share issuance cost that occur before the limited public offering, are recorded as deferred charges. In case the public offering is not carried out, the issuance cost will be charged to profit or loss for the period.

t. Pendapatan dan beban

t. Revenue and expenses

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

The Group recognises revenues in accordance with SFAS 115 "Revenue from contracts with customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak
 - Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
 - Kontrak memiliki substansi komersial
 - Kemungkinan besar Grup akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak kepada pelanggan.

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criteria are met:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract
 - The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred
 - The contract has commercial substance
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred
2. Identify the performance obligations in the contract to the customer.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/31 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)
t. Pendapatan dan beban (lanjutan) 3. Menentukan harga transaksi. 4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan. 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu). Pendapatan real estat biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima. Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat terpenuhi, maka semua pembayaran yang diterima dari pelanggan dicatat sebagai "uang muka dari pelanggan". Beban diakui pada saat terjadinya dengan menggunakan dasar akrual.	t. Revenue and expenses (continued) 3. Determine the transaction price. 4. Allocate the transaction price to each performance obligation. 5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time). Real estate revenues are usually recognised during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter. If any of the above criteria are not met, all payments received from the customers are recorded as "advances from customer". Expenses are recognised as incurred on an accrual basis.
u. Laba per saham Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode berjalan. Apabila ada perubahan jumlah saham biasa beredar sebagai akibat dari pemecahan saham, termasuk yang terjadi setelah periode pelaporan tetapi sebelum laporan keuangan konsolidasian diotorisasi untuk terbit, maka jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar selama periode berjalan dan untuk seluruh periode penyajian disesuaikan dengan perubahan tersebut.	u. Earnings per share Basic earnings per share is calculated by dividing profit attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period. Any change in the number of ordinary shares outstanding arising from stock splits, including occurred after the reporting period but prior to the authorisation of issuance of consolidated financial statements, the number of weighted average ordinary shares outstanding during the period and for all periods presented is adjusted to the change.
v. Dividen Pembagian dividen final diakui sebagai kewajiban ketika dividen tersebut disetujui Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.	v. Dividends Final dividend distributions are recognised as a liability when the dividends are approved in the Company's General Meeting of the Shareholders.
w. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 224 "Pengungkapan pihak-pihak berelasi".	w. Transactions with related parties The Group enters into transactions with related parties as defined in SFAS 224 "Related party disclosures".

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/32 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

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

**w. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi
(lanjutan)**

Semua transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

x. Segmen operasi

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasional. Pengambil keputusan operasional bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya, menilai kinerja segmen operasi dan membuat keputusan strategis.

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Faktor-faktor risiko keuangan

Dalam aktivitasnya Grup terekspos terhadap berbagai macam risiko keuangan, antara lain risiko pasar (risiko tingkat suku bunga), risiko kredit dan risiko likuiditas. Program manajemen risiko keseluruhan yang dimiliki Grup difokuskan untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam pasar keuangan dan untuk meminimalkan potensi dampak yang buruk terhadap kinerja keuangan Grup.

a. Risiko pasar

Risiko tingkat suku bunga

Grup terekspos risiko tingkat suku bunga yang berasal dari pinjaman bank. Risiko tingkat suku bunga dari kas dan setara kas tidak material.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, semua pinjaman bank memiliki tingkat suku bunga tetap. Grup tidak mencatat pinjaman dengan suku bunga tetap pada nilai wajar melalui laba rugi. Oleh karena itu, perubahan suku bunga pada tanggal pelaporan tidak akan mempengaruhi laba rugi.

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

w. Transactions with related parties (continued)

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

x. Operating segment

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker is responsible for allocating resources, assessing performance of the operating segments and making strategic decisions.

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Financial risk factors

The Group's activities are exposed to a variety of financial risks, such as market risk (interest rate risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management program focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the Group's financial performance.

a. Market risk

Interest rate risk

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of rate changes on bank loans. Interest rate risk from cash and cash equivalents are not material.

As at 31 December 2025 and 2024, all bank loans had fixed interest rates. The Group does not account for any fixed rate borrowings at fair value through profit or loss. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect profit or loss.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/33 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Faktor-faktor risiko keuangan (lanjutan)

b. Risiko kredit

Grup memiliki risiko kredit yang terutama berasal dari simpanan di bank dan kerugian yang timbul apabila pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktual mereka.

Terkait dengan eksposur kredit atas piutang usaha dari pelanggan, Grup melakukan kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran pada saat pengadaan kontrak kerja dengan para pelanggannya dan memonitor sistem pembayaran dari pelanggan dan telah menerapkan denda kepada pelanggan yang telah melewati masa tenggang pembayaran yang telah ditentukan.

Untuk piutang lain-lain dari pihak ketiga dan pihak berelasi, Grup menerapkan kebijakan untuk memastikan bahwa pihak ketiga dan pihak berelasi memiliki sejarah kredit yang baik. Eksposur kredit dan periode kredit yang diberikan terus dipantau oleh manajemen.

Untuk simpanan di bank dan investasi lain-lain dalam bentuk instrumen utang, Grup memiliki kebijakan untuk menempatkan dananya hanya di pihak-pihak dengan reputasi yang baik.

Eksposur maksimum atas risiko kredit tercermin dari nilai tercatat setiap aset keuangan sebagai berikut:

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Financial risk factors (continued)

b. Credit risk

The Group is exposed to credit risks primarily from deposits in banks and a loss arising from their customers, clients or counter parties that fail to fulfil their contractual obligations.

In respect of credit exposures of trade receivables from customers, the Group makes an agreement on payment terms at the time of procurement contracts with their customers and monitors the customers' payment system and has applied penalties for customers having exceeded the agreed-upon payment term that have been determined.

For other receivables from third parties and related parties, the Group implements policies to ensure that third parties and related parties have an appropriate credit history. The credit exposure and credit terms granted are continuously monitored by management.

For deposits in banks and other investments in form of debt instrument, the Group has a policy to put their funds only in parties with good reputation.

The maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amount of each financial asset as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kas di bank dan setara kas	3,844,570,449	4,284,593,678	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha:			Trade receivables:
- Pihak berelasi	-	213,393,125	Related parties -
- Pihak ketiga	1,804,126	81,222	Third parties -
Piutang lain-lain:			Other receivables:
- Pihak berelasi	1,586,317,181	1,917,155,121	Related parties -
- Pihak ketiga	11,241,781	60,651,329	Third parties -
Deposito berjangka	190,569,353	172,811,111	Time deposits
Investasi lain-lain	850,000,000	-	Other investments
	<u>6,484,502,890</u>	<u>6,648,685,586</u>	

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/34 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Faktor-faktor risiko keuangan (lanjutan)

Financial risk factors (continued)

c. Risiko likuiditas

c. Liquidity risk

Risiko likuiditas muncul dalam situasi di mana Grup mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan, dan memanfaatkan fasilitas kredit dari bank.

Liquidity risk arises in situations where the Group has difficulties in obtaining funding. Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and cash equivalents. The Group manages liquidity risk by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities, and utilising the credit facilities from the bank.

Tabel berikut ini merangkum liabilitas keuangan Grup pada tanggal pelaporan dan mengelompokkan liabilitas tersebut berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan termasuk estimasi pembayaran bunga.

The table below summarises the Group's financial liabilities at the reporting date and separate these liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows including estimated interest payments.

	Jatuh tempo kontraktual kewajiban keuangan/ <i>Contractual maturities of financial liabilities</i>				
	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	Antara 1 dan 2 tahun/ <i>Between 1 and 2 years</i>	Setelah 2 tahun/ <i>After 2 years</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
31 Desember 2025					31 December 2025
Utang usaha	644,004,996	-	-	644,004,996	Trade payables
Utang lain-lain	225,124,124	-	-	225,124,124	Other payables
Akrual	372,406,858	-	-	372,406,858	Accruals
Utang bank	<u>200,953,497</u>	<u>133,588,125</u>	<u>330,311,402</u>	<u>664,853,024</u>	Bank loans
	<u>1,442,489,475</u>	<u>133,588,125</u>	<u>330,311,402</u>	<u>1,906,389,002</u>	
31 Desember 2024					31 December 2024
Utang usaha	899,095,906	-	-	899,095,906	Trade payables
Utang lain-lain	1,228,988,442	-	-	1,228,988,442	Other payables
Akrual	10,678,831	-	-	10,678,831	Accruals
Utang bank	<u>243,515,380</u>	<u>217,868,499</u>	<u>481,088,107</u>	<u>942,471,986</u>	Bank loans
	<u>2,382,278,559</u>	<u>217,868,499</u>	<u>481,088,107</u>	<u>3,081,235,165</u>	

d. Nilai wajar instrumen keuangan

d. Fair value of financial instruments

Aset dan liabilitas keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, deposito berjangka, investasi lain-lain, utang usaha, utang lain-lain, akrual dan pinjaman. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ini mendekati nilai tercatatnya karena pengaruh pendiskontoan tidak material.

The Group's financial assets and liabilities comprise cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, time deposits, other investments, trade payables, other payables, accruals and borrowings. The fair value of these financial assets and liabilities approximates their carrying values as the effect of discounting is not material.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/35 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Faktor-faktor risiko keuangan (lanjutan)

d. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

Estimasi nilai wajar atas utang bank diestimasi berdasarkan ekspektasi nilai arus kas masa depan yang akan dibayar, didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga pinjaman yang dapat diperoleh Grup pada tanggal pelaporan.

Pengelolaan risiko modal

Tujuan Grup ketika mengelola modal adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Grup serta memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

Grup secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Grup, profitabilitas saat ini dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Dalam rangka mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Grup dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayarkan kepada para pemegang saham, mengeluarkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

Grup memonitor permodalan berdasarkan rasio *gearing*. Rasio ini dihitung dengan membagi jumlah pinjaman neto dengan jumlah modal. Pinjaman neto dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman jangka pendek dan jangka panjang yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurang kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari ekuitas seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Rasio *gearing* pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024¹⁾	
Jumlah pinjaman	549,715,044	768,153,792	<i>Total loans</i>
Kas dan setara kas	<u>(3,844,798,619)</u>	<u>(4,285,354,084)</u>	<i>Cash and cash equivalents</i>
Pinjaman neto	<u>(3,295,083,575)</u>	<u>(3,517,200,292)</u>	<i>Net debt</i>
Ekuitas	<u>31,664,480,255</u>	<u>26,589,729,260</u>	<i>Equity</i>
Rasio <i>gearing</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Gearing ratio</i>

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Financial risk factors (continued)

d. Fair value of financial instruments (continued)

The fair value of bank loans is estimated on the basis of the discounted value of future cash flows expected to be paid, discounted using rates of interest at which the Group could borrow as at the reporting date.

Capital risk management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as going concern while seeking to maximise benefits to shareholders and other stakeholders.

The Group actively and regularly reviews and manages its capital structure and shareholder return, taking into consideration the future capital requirements and capital efficiency of the Group, prevailing and projected profitability, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected strategic investment opportunities. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

The Group monitors capital on the basis of the *gearing ratio*. This ratio is calculated as net debt divided by total equity. Net debt is calculated as total loans (including short-term and long-term loans as shown in the consolidated statements of financial position) less cash and cash equivalents. Total equity is calculated as equity as shown in the consolidated statements of financial position.

The *gearing ratios* as at 31 December 2025 and 2024 were as follows:

¹⁾ Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

¹⁾ As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/36 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG PENTING**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal pelaporan, serta jumlah pendapatan dan beban selama tahun pelaporan. Estimasi, asumsi, dan pertimbangan tersebut dievaluasi secara terus menerus dan berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lainnya, termasuk harapan peristiwa di masa datang yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada.

Grup telah mengidentifikasi hal-hal berikut dimana diperlukan pertimbangan, estimasi dan asumsi material dan dimana hasil aktual dapat berbeda dari estimasi tersebut jika menggunakan asumsi dan kondisi yang berbeda dan dapat mempengaruhi secara material kinerja keuangan atau posisi keuangan konsolidasian Grup yang dilaporkan dalam tahun mendatang.

Pajak penghasilan dan pajak lainnya

Perhitungan beban pajak penghasilan masing-masing perusahaan dalam Grup memerlukan pertimbangan dan asumsi dalam menentukan penyisihan modal dan pengurangan beban tertentu selama proses pengestimasian. Secara khusus, perhitungan beban pajak penghasilan entitas di dalam Grup yang beroperasi melibatkan penafsiran terhadap Undang-Undang dan peraturan perpajakan yang berlaku.

Penghasilan yang diperoleh perusahaan-perusahaan dalam Grup kadang-kadang dapat dikenakan pajak final dan non-final. Penentuan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final dan juga biaya pengurang pajak sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak non-final memerlukan pertimbangan dan estimasi.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS**

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting year. Estimates, assumptions and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group has identified the following matters under which material judgments, estimates and assumptions are made and where actual results may differ from these estimates under different assumptions and conditions and may materially affect the consolidated financial performance or financial position of the Group reported in future years.

Income taxes and other taxes

The calculation of income tax expense for each company within the Group requires judgments and assumptions in determining the capital allowances and deductibility of certain expenses during the estimation process. In particular, the calculation of income tax expense for entities within the Group operating involves the interpretation of applicable tax laws and regulations.

The revenue of the entities within the Group is sometimes also subject to both final and non-final income tax. Determining the amount of revenue subject to final and non-final tax as well as expenses relating to revenue from the non-final income tax regime requires judgments and estimates.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/37 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG PENTING (lanjutan)**

Pajak penghasilan dan pajak lainnya (lanjutan)

Semua pertimbangan dan estimasi yang dibuat manajemen seperti yang diungkapkan di atas dapat dipertanyakan oleh Direktorat Jenderal Pajak ("DJP"). Sebagai akibatnya, terjadi ketidakpastian dalam penentuan kewajiban pajak. Resolusi posisi pajak yang diambil oleh Grup dapat berlangsung bertahun-tahun dan sangat sulit untuk memprediksi hasil akhirnya. Apabila terdapat perbedaan perhitungan pajak dengan jumlah yang telah dicatat, perbedaan tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan di tahun dimana penentuan pajak tersebut dibuat.

Estimasi masa manfaat properti investasi dan aset tetap

Masa manfaat dari masing-masing properti investasi dan aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian, kinerja keuangan di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis setiap properti investasi dan aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (continued)**

Income taxes and other taxes (continued)

All judgments and estimates made by management as discussed above may be challenged by the Directorate General of Taxes ("DGT"). As a result, the ultimate tax determination becomes uncertain. The resolution of tax positions taken by the Group can take several years to complete and, in some cases, it is difficult to predict the ultimate outcome. Where the outcome of these matters is different from the amounts initially recorded, such differences will have an impact on the income tax provision in the year in which this determination is made.

**Estimated useful life of investment properties
and fixed assets**

The useful life of each of the item of the Group's investment properties and fixed assets are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence, and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that financial performance in the future could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above. A reduction in the estimated useful life of any item of investment properties and fixed assets would increase the recorded depreciation expense and decrease the carrying values of these assets.

5. KAS DAN SETARA KAS

	<u>2025</u>
Kas	228,170
Bank	1,371,104,111
Deposito berjangka	<u>2,473,466,338</u>
	<u>3,844,798,619</u>

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2024^{*)}</u>	
	760,406	Cash on hand
	623,124,515	Cash in banks
	<u>3,661,469,163</u>	Time deposits
	<u>4,285,354,084</u>	

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/38 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

a. Bank

a. Cash in banks

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>
Rupiah:		
Pihak berelasi (Catatan 21)/Related parties (Note 21)	258,783,784	319,137,094
Pihak ketiga/Third parties		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	637,972,781	86,687,587
PT Bank Nationalnobu Tbk	315,016,730	13,019,183
PT Bank Central Asia Tbk	104,456,421	143,549,508
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8,846,817	7,602,169
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8,517,719	5,529,527
PT Bank Pan Indonesia Tbk	8,504,812	13,345,208
PT Bank Permata Tbk	5,226,899	11,932,888
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4,870,422	4,440,653
PT Bank OCBC NISP Tbk	4,851,438	4,409,187
PT Bank UOB Indonesia	4,534,397	2,736,356
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	4,154,967	7,709,157
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2,864,842	1,096,527
PT Bank Jabar Banten Tbk	2,502,082	1,929,471
	<u>1,371,104,111</u>	<u>623,124,515</u>

b. Deposito berjangka

b. Time deposits

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>
Rupiah:		
Pihak berelasi (Catatan 21)/Related party (Note 21)	680,000,000	10,000,000
Pihak ketiga/Third parties		
PT Bank Mega Tbk	795,376,338	979,085,658
PT Bank Tabungan Negara Tbk	634,090,000	1,204,383,505
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	172,000,000	200,000,000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	125,000,000	459,500,000
PT Bank ICBC Indonesia	50,000,000	50,000,000
PT Bank Nationalnobu Tbk	17,000,000	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	758,500,000
	<u>2,473,466,338</u>	<u>3,661,469,163</u>

Tingkat suku bunga per tahun deposito berjangka/
Interest rates per annum on time deposits

2.50%-6.75%

2.50%-6.75%

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kas dan setara kas tidak digunakan sebagai jaminan dan dapat ditarik setiap saat.

As at 31 December 2025 and 2024, cash and cash equivalents are not used as collateral and can be withdrawn at any time.

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/39 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN

6. INVENTORIES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Aset lancar			Current assets
Tanah dan bangunan siap dijual	1,381,490,121	1,146,690,945	Land and buildings ready for sale
Bangunan dalam konstruksi	1,273,515,268	758,516,533	Buildings under construction
Tanah yang sedang dikembangkan	<u>20,761,244,276</u>	<u>19,040,395,515</u>	Land under development
	<u>23,416,249,665</u>	<u>20,945,602,993</u>	
Aset tidak lancar			Non-current asset
Tanah yang belum dikembangkan	<u>14,079,747,199</u>	<u>14,459,556,955</u>	Undeveloped land
Lokasi pengembangan proyek Grup berada di Tangerang.			The Group's project development is located in Tangerang.
Tanah dan bangunan siap dijual			Land and buildings ready for sale
Mutasi tanah dan bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:			The movement in land and buildings ready for sale is as follows:
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal	1,146,690,945	-	Beginning balance
Penambahan	1,924,680,915	2,399,015,680	Additions
Pengurangan	<u>(1,689,881,739)</u>	<u>(1,252,324,735)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>1,381,490,121</u>	<u>1,146,690,945</u>	Ending balance
Bangunan dalam konstruksi			Buildings under constructions
Bangunan dalam konstruksi merupakan biaya pembangunan bangunan rumah dan produk komersial yang masih dalam proses konstruksi. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.			Buildings under construction represent construction cost of residential and commercial products under construction. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.
Mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:			The movement in buildings under construction is as follows:
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal	758,516,533	863,892,095	Beginning balance
Penambahan	1,485,770,899	897,887,516	Additions
Pengurangan	<u>(970,772,164)</u>	<u>(1,003,263,078)</u>	Deductions
Saldo akhir	<u>1,273,515,268</u>	<u>758,516,533</u>	Ending balance

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/40 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan dalam konstruksi (lanjutan)

Rincian unit dan luas tanah bangunan dalam konstruksi per 31 Desember 2025 sebagai berikut:

	<u>Jumlah unit/ Total unit</u>
Residensial	1,418
Komersial	<u>2,087</u>
	<u>3,505</u>

Tanah yang sedang dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Saldo awal	19,040,395,515
Penambahan	2,663,833,751
Pengurangan	<u>(942,984,990)</u>
Saldo akhir	<u>20,761,244,276</u>

Tanah dan bangunan siap dijual dan tanah yang sedang dikembangkan dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 11.378.599 m² per 31 Desember 2025 merupakan bangunan dan tanah kaveling yang telah siap untuk dijual.

Tanah yang belum dikembangkan

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Saldo awal	14,459,556,955
Penambahan	1,376,077,593
Pengurangan	<u>(1,755,887,349)</u>
Saldo akhir	<u>14,079,747,199</u>

Tanah yang belum dikembangkan merupakan tanah seluas 7.004.252 m² per 31 Desember 2025.

Jumlah biaya keuangan yang dikapitalisasi ke persediaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 1.642.109 dan Rp 14.795.937.

6. INVENTORIES (continued)

Buildings under constructions (continued)

The details of unit and surface area of buildings under construction as at 31 December 2025 is as follows:

	<u>Luas tanah (m²)/ Surface area (m²)</u>	
	168,035	Residential
	<u>205,498</u>	Commercial
	<u>373,533</u>	

Land under development

The movement in land under development is as follows:

	<u>2024</u>	
	13,178,554,928	Beginning balance
	7,444,008,361	Additions
	<u>(1,582,167,774)</u>	Deductions
	<u>19,040,395,515</u>	Ending balance

Land and buildings ready for sale and land under development with Building Right Title (HGB) ownership status measuring 11,378,599 m² as at 31 December 2025 are buildings and land plots that are ready for sale.

Undeveloped land

The movement in undeveloped land is as follows:

	<u>2024</u>	
	12,178,257,334	Beginning balance
	9,003,629,007	Additions
	<u>(6,722,329,386)</u>	Deduction
	<u>14,459,556,955</u>	Ending balance

The undeveloped land is a land areas measuring 7,004,252 m² as at 31 December 2025.

Total finance cost capitalised to inventories as at 31 December 2025 and 2024 are Rp 1,642,109 and Rp 14,795,937, respectively.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/41 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat persediaan Grup yang digunakan sebagai jaminan.

Berdasarkan hasil penelaahan kondisi persediaan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada cadangan penurunan nilai persediaan yang perlu dibentuk pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

6. INVENTORIES (continued)

As at 31 December 2025 and 2024, the Group's inventories were not used as collateral.

Based on the results of inventories review at year-end, management believes that no provision for impairment of inventories should be made as at 31 December 2025 and 2024.

7. INVESTASI LAIN-LAIN

7. OTHER INVESTMENTS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Investasi pada instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi	850,000,000	-	Debt investments at amortised costs
Investasi pada entitas asosiasi	614,982,956	642,700,165	Investment in associate
Investasi pada instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lainnya	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	Equity investments at fair value through other comprehensive income
	<u>1,524,982,956</u>	<u>702,700,165</u>	

Pada tanggal 21 Oktober 2025, CBDK melakukan investasi pada Surat Utang Jangka Panjang PT Danantara Investment Management (Persero) ("Patriot Bond") Seri A dan Seri B dengan biaya perolehan sebesar nilai nominal surat utang yaitu masing-masing sebesar Rp 425.000.000 dan Rp 425.000.000. Bunga kedua Patriot Bond tersebut sebesar 2% per tahun. Jatuh tempo Patriot Bond Seri A pada 22 Oktober 2030 dan Seri B pada 21 Oktober 2032.

On 21 October 2025, CBDK placed an investment in Long Term Bond of PT Danantara Investment Management (Persero) ("Patriot Bond") Series A and Series B with acquisition cost equal to nominal value of the bonds amounting to Rp 425,000,000 and Rp 425,000,000 respectively. Interest from both of Patriot Bond are 2% per annum. Patriot Bond Series A will be matured on 22 October 2030 and Series B on 21 October 2032.

8. PROPERTI INVESTASI

8. INVESTMENT PROPERTIES

	<u>2025</u>				
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Transfer/ Transfer</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>
Harga perolehan					Acquisition cost
Tanah	5,896,346	-		-	5,896,346
Bangunan	2,298,364	183,352,716	2,402,929,165	-	2,588,580,245
Aset dalam pembangunan	<u>866,279,752</u>	<u>1,536,649,413</u>	<u>(2,402,929,165)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total harga perolehan	<u>874,474,462</u>	<u>1,720,002,129</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,594,476,591</u>
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	<u>(19,153)</u>	<u>(32,416,535)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32,435,688)</u>
Nilai buku	<u>874,455,309</u>				<u>2,562,040,903</u>

Acquisition cost

Land
Building
Asset under
construction

Total cost

Accumulated
depreciation

Building

Book value

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/42 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

8. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

	2024 ¹⁾				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Harga perolehan					Acquisition cost
Tanah	-	5,896,346	-	5,896,346	Land
Bangunan	-	2,298,364	-	2,298,364	Building
Aset dalam pembangunan	105,395,841	760,883,911	-	866,279,752	Asset under construction
Total harga perolehan	105,395,841	769,078,621	-	874,474,462	Total cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan	-	(19,153)	-	(19,153)	Building
Nilai buku	105,395,841			874,455,309	Book value

Manajemen berpendapat tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Management believes that there is no impairment in investment properties as at 31 December 2025 and 2024.

9. PERPAJAKAN

9. TAXATION

a. Pajak dibayar di muka

a. Prepaid taxes

	2025	2024 ¹⁾	
Pajak lain-lain:			Other taxes:
- Pasal 21	203,119	323,366	Article 21 -
- Pasal 4(2)	425,623,027	423,315,266	Article 4(2) -
- Pajak pertambahan nilai	2,334,271,043	2,036,911,552	Value added tax -
	<u>2,760,097,189</u>	<u>2,460,550,184</u>	

b. Utang pajak

b. Taxes payable

	2025	2024 ¹⁾	
Pajak penghasilan badan:			Corporate income taxes:
- Pasal 25	-	4,786	Article 25 -
- Pasal 29	11,332,252	3,675,679	Article 29 -
Pajak lain-lain:			Other taxes:
- Pasal 21	1,241,043	2,258	Article 21 -
- Pasal 22	114,352	3,593	Article 22 -
- Pasal 23	21,371,513	238,185	Article 23 -
- Pasal 4(2)	16,937,988	25,366,912	Article 4(2) -
- Pajak pertambahan nilai	12,591,450	29,748,119	Value added tax -
- Pajak barang dan jasa tertentu	77,142	-	Certain goods and services tax
	<u>63,665,740</u>	<u>59,039,532</u>	

¹⁾ Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

¹⁾ As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/43 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

9. PERPAJAKAN (lanjutan)

9. TAXATION (continued)

c. Beban pajak final

c. Final tax expense

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Penjualan real estat	107,042,208	70,789,479	Real estate sales
Bunga	53,773,126	22,218,223	Interest
Saham pendiri	52,821,615	-	Founders' shares
Sewa	<u>3,505,088</u>	<u>112,784</u>	Rental
	<u>217,142,037</u>	<u>93,120,486</u>	

d. Beban pajak penghasilan

d. Income tax expense

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Perseroan			The Company
Kini	2,755,046	1,228,659	Current
Tangguhan	(485,585)	(1,929,759)	Deferred
Penyesuaian tahun sebelumnya	<u>15,231</u>	<u>-</u>	Prior year adjustments
	<u>2,284,692</u>	<u>(701,100)</u>	
Entitas anak			Subsidiaries
Kini	35,227,493	14,051,323	Current
Tangguhan	-	-	Deferred
Penyesuaian tahun sebelumnya	<u>43,004,924</u>	<u>-</u>	Prior year adjustments
	<u>78,232,417</u>	<u>14,051,323</u>	
Konsolidasian			Consolidated
Kini	37,982,539	15,279,982	Current
Tangguhan	(485,585)	(1,929,759)	Deferred
Penyesuaian tahun sebelumnya	<u>43,020,155</u>	<u>-</u>	Prior year adjustments
	<u>80,517,109</u>	<u>13,350,223</u>	

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/44 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

9. PERPAJAKAN (lanjutan)

9. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

d. Income tax expense (continued)

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan konsolidasian dengan penghasilan kena pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The reconciliation between consolidated profit before income tax and the Company's taxable income for the years ended 31 December 2025 dan 2024 are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Laba sebelum pajak penghasilan konsolidasian	2,129,413,568	1,267,779,608	<i>Consolidated profit before income tax</i>
Laba sebelum pajak penghasilan entitas anak dan eliminasi	<u>(2,144,106,854)</u>	<u>(1,086,995,729)</u>	<i>Profit before income tax of subsidiaries and elimination</i>
(Rugi)/laba sebelum pajak penghasilan Perseroan	(14,693,286)	180,783,879	<i>(Loss)/profit before income tax of the Company</i>
Perbedaan temporer:			<i>Temporary difference:</i>
Provisi liabilitas imbalan kerja	<u>2,207,207</u>	<u>8,771,633</u>	<i>Provision for employee benefit obligations</i>
Perbedaan tetap:			<i>Permanent differences:</i>
Penghasilan dividen	(67,555,705)	(188,424,134)	<i>Dividend income</i>
Penghasilan keuangan yang dikenakan pajak final	(3,867,132)	(9,774,800)	<i>Finance income subjected to final tax</i>
Biaya yang tidak dapat dikurangkan	<u>96,431,851</u>	<u>14,228,236</u>	<i>Non-deductible expenses</i>
Jumlah perbedaan tetap	<u>25,009,014</u>	<u>(183,970,698)</u>	<i>Total permanent differences</i>
Penghasilan kena pajak Perseroan	<u>12,522,935</u>	<u>5,584,814</u>	<i>Taxable income of the Company</i>
Beban pajak penghasilan kini Perseroan	2,755,046	1,228,659	<i>Current income tax of the Company</i>
Pajak penghasilan dibayar di muka Perseroan	<u>(2,661,830)</u>	<u>(1,184,958)</u>	<i>Prepaid corporate income tax of the Company</i>
Kurang bayar pajak penghasilan badan Perseroan	93,216	43,701	<i>Underpayment corporate income tax of the Company</i>
Kurang bayar pajak penghasilan badan entitas anak	<u>11,239,036</u>	<u>3,631,978</u>	<i>Underpayment corporate income tax of subsidiaries</i>
Utang pajak penghasilan badan konsolidasian	<u>11,332,252</u>	<u>3,675,679</u>	<i>Consolidated corporate income tax payable</i>

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/45 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

9. PERPAJAKAN (lanjutan)

9. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

d. Income tax expense (continued)

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah penghasilan kena pajak tahun 2025 didasarkan atas perhitungan sementara, Perseroan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan badan.

In these consolidated financial statements, the amount of taxable income in 2025 is based on preliminary calculations, as the Company has not yet submitted its Annual Corporate Income Tax returns.

Penghasilan kena pajak tahun 2024 Perseroan telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan oleh Perseroan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The taxable income in 2024 of the Company is in accordance with the Corporate Income Tax returns filed with the Tax Service Office.

Rekonsiliasi antara hasil perkalian laba sebelum pajak penghasilan konsolidasian dengan tarif pajak yang berlaku dan beban pajak penghasilan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the theoretical tax amount on the consolidated profit before income tax and the consolidated income tax expense is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Laba sebelum pajak penghasilan konsolidasian	2,129,413,568	1,267,779,608	Consolidated profit before income tax
Laba sebelum pajak penghasilan entitas anak dan eliminasi	<u>(2,144,106,854)</u>	<u>(1,086,995,729)</u>	Profit before income tax of subsidiaries and elimination
(Rugi)/laba sebelum pajak penghasilan Perseroan	(14,693,286)	180,783,879	(Loss)/profit before income tax of the Company
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	(3,232,523)	39,772,453	Tax calculated at applicable tax rate
Pengaruh pajak atas: Perbedaan tetap	5,501,984	(40,473,553)	Tax effects of: Permanent difference Adjustment
Penyesuaian	<u>15,231</u>	<u>-</u>	
Jumlah beban/(manfaat) pajak penghasilan Perseroan	2,284,692	(701,100)	Total income tax expense/ (benefit) of the Company
Jumlah beban pajak penghasilan entitas anak	<u>78,232,417</u>	<u>14,051,323</u>	Total income tax expense of the subsidiaries
Jumlah beban pajak penghasilan konsolidasian	<u><u>80,517,109</u></u>	<u><u>13,350,223</u></u>	Total consolidated income tax expense

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/46 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

9. PERPAJAKAN (lanjutan)

9. TAXATION (continued)

e. Aset pajak tangguhan

e. Deferred tax assets

		2025			
			Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	
		Saldo awal/ Beginning balance			Saldo akhir/ Ending balance
Perseroan					
Liabilitas imbalan kerja		10,804,527	485,585	(512,274)	10,777,838
		2024			
			Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	
		Saldo awal/ Beginning balance			Saldo akhir/ Ending balance
Perseroan					
Liabilitas imbalan kerja		9,320,208	1,929,759	(445,440)	10,804,527

*The Company
Employee benefit
obligations*

*The Company
Employee benefit
obligations*

Mayoritas entitas anak Perseroan tidak mengakui pajak tangguhan, karena pendapatan entitas anak tersebut dikenakan pajak final.

Majority of the Company's subsidiaries did not recognise any deferred tax, because their revenues were subjected to final tax.

f. Surat Ketetapan Pajak

f. Tax Assessment Letter

Tahun pajak 2022

Fiscal year 2022

Pada Desember 2025, CBDK menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Penghasilan Badan untuk tahun pajak 2022 senilai Rp 9.116.018. Pada 19 Desember 2025, CBDK telah melakukan pembayaran atas SKPKB tersebut.

On December 2025, CBDK received Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) for Corporate income tax (CIT) for its 2022 fiscal year amounting to Rp 9,116,018. On 19 December 2025, CBDK has paid the SKPKB.

g. Administrasi

g. Administration

Berdasarkan Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, setiap entitas dalam Grup menghitung, menetapkan dan menyampaikan surat pemberitahuan pajak berdasarkan penilaian mandiri. Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun sejak saat terhutangnya pajak.

Under the taxation laws in Indonesia, each entity within the Group calculates, assesses and submits tax returns on the basis of self-assessment. The Directorate General of Taxes may assess or amend taxes within five years of the time of the tax becomes due.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/47 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

10. UTANG USAHA

10. TRADE PAYABLES

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Pihak berelasi (Catatan 21)	44,856,020	17,508,102	<i>Related party (Note 21)</i>
Pihak ketiga	<u>599,148,976</u>	<u>881,587,804</u>	<i>Third parties</i>
	<u>644,004,996</u>	<u>899,095,906</u>	
Utang usaha terutama merupakan utang kepada kontraktor dan pemasok dengan jangka waktu kredit berkisar antara 60 sampai dengan 90 hari.			
<i>Trade payables mainly represents payable to contractors and suppliers with credit terms of between 60 and 90 days.</i>			
Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.			
<i>All trade payables are in Rupiah currency.</i>			
Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang usaha.			
<i>There are no collateral pledged on trade payables.</i>			

11. UANG MUKA PELANGGAN

11. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Pihak berelasi (Catatan 21)			<i>Related parties (Note 21)</i>
Uang muka penjualan	720,686,876	656,406,139	<i>Sales advances</i>
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Uang muka penjualan	16,225,393,589	16,262,829,999	<i>Sales advances</i>
Sewa	12,549,618	350,000	<i>Rental</i>
Titipan pelanggan	<u>8,857,630</u>	<u>6,150,088</u>	<i>Customers' deposits</i>
	16,967,487,713	16,925,736,226	
Dikurangi: bagian jangka pendek	<u>(14,204,331,320)</u>	<u>(12,755,463,298)</u>	<i>Less: current portion</i>
Bagian jangka panjang	<u>2,763,156,393</u>	<u>4,170,272,928</u>	<i>Non-current portion</i>
Uang muka penjualan terutama merupakan uang muka sehubungan dengan penjualan tanah kaveling, rumah tinggal dan produk komersial.			
<i>Sales advances mainly represent advances receipts from the sale of land plots, residential houses and commercial products.</i>			
Titipan pelanggan merupakan penerimaan dari pelanggan yang belum teridentifikasi atau yang belum dialokasikan ke transaksi terkait.			
<i>Customers' deposits represent receipts from customers which not yet identified or not yet allocated to the respective transactions.</i>			

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/48 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

12. UTANG BANK

12. BANK LOANS

Kreditur/ Creditor	Suku bunga tahunan/ Annual interest rate	Jumlah tercatat/ Carrying amount		Total fasilitas/ Total facilities		Jangka waktu/ Period
		2025	2024	2025	2024	
<u>Jual beli atas tagihan</u> <u>(Cessie)/Sale and</u> <u>purchase on bills</u> <u>(Cessie)</u>						
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 21)/ (Note 21)	6.50% - 9.00%	180,221,540	257,330,439	444,849,241	422,770,908	1 Jan 22 - 1 Dec 33
PT Bank Nationalnobu Tbk	6.50% - 8.75%	76,827,033	143,632,077	327,975,405	308,893,982	1 Jun 22 - 1 Dec 33
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.00% - 8.25%	<u>292,666,471</u>	<u>367,191,276</u>	478,312,251	440,799,660	1 Jul 22 - 1 Jun 34
		549,715,044	768,153,792			
Dikurangi: bagian jangka pendek/ Less: current portion		<u>(164,060,019)</u>	<u>(190,122,654)</u>			
Bagian jangka panjang/ Long-term portion		<u>385,655,025</u>	<u>578,031,138</u>			

Fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (Cessie) kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk digunakan sebagai modal kerja.

Sale and purchase on bills (Cessie) facilities to PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk were used for working capital.

Selama tahun 2025, pembayaran untuk fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (Cessie) kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 99.187.232, Rp 85.886.467 dan Rp 112.037.396.

During 2025, payment for sale and purchase on bills (Cessie) facilities to PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk amounting to Rp 99,187,232, Rp 85,886,467 dan Rp 112,037,396, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2025, tidak terdapat pembatasan, jaminan maupun rasio keuangan yang wajib dipenuhi oleh Grup sehubungan dengan perjanjian kredit dengan bank-bank.

As at 31 December 2025, there were no restrictions, collaterals and financial ratios required to be complied by the Group related to the credit agreements with the banks.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/49 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup hanya berhubungan dengan liabilitas imbalan pascakerja. Imbalan ini tidak didanai.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

Penilaian aktuaris dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* yang berdasarkan asumsi-asumsi utama berikut:

	<u>2025</u>
Tingkat diskonto	6.00% - 6.90%
Kenaikan gaji di masa mendatang	6.00%

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Saldo awal	89,823,000
Biaya jasa kini	10,896,510
Biaya bunga	4,570,241
Biaya jasa lalu	(4,421,235)
Transfer karyawan - neto	(513,067)
Pembayaran	(766,202)
Pengukuran kembali	(1,961,205)
Saldo akhir	97,628,042
Dikurangi: bagian jangka pendek	(38,514,508)
Bagian jangka panjang	59,113,534

Jumlah yang diakui dalam laba rugi adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Beban imbalan kerja	10,532,449

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2025 adalah 7,11 - 22,61 tahun.

13. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS

Long-term employee benefits liabilities of the Group are related only to post-employment benefits liabilities. These benefits are not funded.

The Group's long-term employee benefit obligations as at 31 December 2025 and 2024 is valued by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

The actuarial valuation was determined using the projected-unit-credit method, which considered the following key assumptions:

	<u>2024</u>	
7.00% - 7.10%		<i>Discount rate</i>
6.00%		<i>Future salary increase</i>

The changes in the present value of employee benefits liabilities are as follows:

	<u>2024^{*)}</u>	
92,896,106		<i>Beginning balance</i>
10,338,918		<i>Current service cost</i>
3,547,027		<i>Interest cost</i>
7,017,003		<i>Past service cost</i>
(19,663,380)		<i>Employee transfer - net</i>
(1,574,331)		<i>Payment</i>
(2,738,343)		<i>Remeasurement</i>
89,823,000		<i>Ending balance</i>
(40,372,163)		<i>Less: current portion</i>
49,450,837		<i>Non-current portion</i>

The amounts recognised in the profit or loss are as follows:

	<u>2024^{*)}</u>	
1,239,568		<i>Employee benefit expense</i>

The average duration of the defined benefit obligation as at 31 December 2025 were 7.11 - 22.61 years.

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/50 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

13. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS (continued)

Analisis estimasi jatuh tempo pembayaran imbalan tidak didiskontokan adalah sebagai berikut:

The expected maturity analysis of undiscounted benefit payments is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kurang dari satu tahun	38,514,508	40,372,163	<i>Less than a year</i>
Antara satu dan dua tahun	4,301,014	8,201,775	<i>Between one and two years</i>
Antara dua dan lima tahun	22,012,955	24,215,414	<i>Between two and five years</i>
Lebih dari lima tahun	412,962,829	300,960,854	<i>Beyond five years</i>

Analisa sensitivitas terhadap asumsi utama yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The sensitivity analysis to the key assumptions used in determining employee benefits obligations are as follows:

		Pengaruh terhadap saldo liabilitas imbalan kerja/ Effect on employee benefit obligations balance		
	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Kenaikan asumsi/ Increase in assumption	Penurunan asumsi/ Decrease in assumption	
Tingkat diskonto	1%	(4,612,261)	5,231,876	<i>Discount rate</i>
Kenaikan gaji di masa mendatang	1%	5,649,288	(5,055,716)	<i>Future salary increase</i>

Analisa sensitivitas di atas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana semua asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi.

The above 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.

Manajemen telah menelaah asumsi yang digunakan dan berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja Grup.

Management has reviewed the assumptions used and believes that long-term employee benefits liabilities are adequate to cover the Group's employee benefit obligations.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/51 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. MODAL SAHAM DAN DIVIDEN

Berdasarkan Laporan dari Biro Administrasi Efek,
PT Adimitra Jasa Korpora, susunan pemegang
saham pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
adalah sebagai berikut:

14. SHARE CAPITAL AND DIVIDEND

Based on the Report from Stock Administration
Bureau, PT Adimitra Jasa Korpora, the details of
shares ownership as at 31 December 2025 and
2024 are as follows:

2025			
Pemegang saham/ Shareholders	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai nominal/ Nominal value
PT Multi Artha Pratama	15,234,037,094	84.09%	1,523,403,710
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ Public (each less than 5%)	2,882,988,504	15.91%	288,298,850
	<u>18,117,025,598</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,811,702,560</u>
2024			
Pemegang saham/ Shareholders	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai nominal/ Nominal value
PT Multi Artha Pratama	15,181,250,535	89.92%	1,518,125,053
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)/ Public (each less than 5%)	1,702,344,965	10.08%	170,234,497
	<u>16,883,595,500</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,688,359,550</u>

Berdasarkan Akta Notaris No. 18 dari Fathiah Helmi, S.H. tanggal 28 Agustus 2024, Perseroan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari 15.627.150.000 saham menjadi sejumlah 16.883.595.500 saham. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0186936 tanggal 28 Agustus 2024.

Based on Notarial Deed No. 18 of Fathiah Helmi, S.H. dated 28 August 2024, the Company increased the issued and fully paid share capital from 15,627,150,000 shares to 16,883,595,500 shares. This amendment deed had been received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the Notification Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0186936 dated 28 August 2024.

Berdasarkan Akta Notaris No. 3 dari Fathiah Helmi, S.H. tanggal 3 September 2025, Perseroan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari 16.883.595.500 saham menjadi sejumlah 16.904.501.500 saham. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0233111 tanggal 4 September 2025.

Based on Notarial Deed No. 18 of Fathiah Helmi, S.H. dated 3 September 2025, the Company increased the issued and fully paid share capital from 16,883,595,500 shares to 16,904,501,500 shares. This amendment deed had been received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the Notification Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0233111 dated 4 September 2025.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/52 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. MODAL SAHAM DAN DIVIDEN (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris No. 51 dari Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., akta pasca Penawaran Umum Terbatas III dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD III), tanggal 9 Februari 2026, Perseroan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari 16.904.501.500 saham menjadi sejumlah 18.117.025.598 saham. Akta perubahan ini telah diterima oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0038796 tanggal 11 Februari 2026.

Berdasarkan Akta Notaris No. 57 dari Fathiah Helmi S.H. tanggal 26 Juni 2024, pemegang saham Perseroan menyetujui pembagian dividen sebesar Rp 31.254.300 untuk tahun buku 2023 dan telah dibayarkan pada tanggal 24 Juli 2024.

Berdasarkan Akta Notaris No. 14 dari Fathiah Helmi S.H. tanggal 15 Mei 2025, pemegang saham Perseroan menyetujui pembagian dividen sebesar Rp 67.534.382 untuk tahun buku 2024 dan telah dibayarkan pada tanggal 10 Juni 2025.

14. SHARE CAPITAL AND DIVIDEND (continued)

Based on Notarial Deed No. 51 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Limited Public Offering III by granting Pre-emptive Rights (PMHMETD III)'s post-deed, dated 9 February 2026, the Company increased the issued and fully paid share capital from 16,904,501,500 shares to 18,117,025,598 shares. This amendment deed had been received by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia in the Notification Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0038796 dated 11 February 2026.

Based on Notarial Deed No. 57 of Fathiah Helmi S.H. dated 26 June 2024, the shareholders of the Company agreed the dividend distribution amounting to Rp 31,254,300 for the financial year of 2023 and has been paid on 24 July 2024.

Based on Notarial Deed No. 14 of Fathiah Helmi S.H. dated 15 May 2025, the shareholders of the Company agreed the dividend distribution amounting to Rp 67,534,382 for the financial year of 2024 and has been paid on 10 June 2025.

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian tambahan modal disetor per 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Agio saham	37,814,093,958
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependengali	(4,546,662,553)
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(10,012,942,162)
Pengampunan pajak	<u>116,000</u>
	<u>23,254,605,243</u>

a. Agio saham

Pada tanggal 23 Agustus 2022, Perseroan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD I) sebanyak 13.120.000.000 saham baru biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan harga penawaran sebesar Rp 500 (nilai penuh) per saham.

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

The detail of additional paid-in capital as at 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2024</u>	
21,912,435,868		Share premium
(4,546,662,553)		Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
144,144,398		Difference arising from changes in equity of subsidiaries
<u>116,000</u>		Tax amnesty
<u>17,510,033,713</u>		

a. Share premium

On 23 August 2022, the Company conducted a Limited Public Offering I by granting Pre-emptive Rights (PMHMETD I) of 13,120,000,000 new registered shares from the Company's portfolio with an offering price of Rp 500 (full amount) per share.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/53 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

a. Agio saham (lanjutan)

a. Share premium (continued)

Pada tanggal 14 Desember 2023, Perseroan melakukan Penawaran Umum Terbatas II dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD II) sebanyak 2.097.150.000 saham baru biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan harga penawaran sebesar Rp 5.000 (nilai penuh) per saham.

On 14 December 2023, the Company conducted a Limited Public Offering II by granting Pre-emptive Rights (PMHMETD II) of 2,097,150,000 new registered shares from the Company's portfolio with an offering price of Rp 5,000 (full amount) per share.

Pada tanggal 22 Desember 2025, Perseroan melakukan Penawaran Umum Terbatas III dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD III) sebanyak 1.212.524.098 saham baru biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan harga penawaran sebesar Rp 12.975 (nilai penuh) per saham.

On 22 December 2025, the Company conducted a Limited Public Offering III by granting Pre-emptive Rights (PMHMETD III) of 1,212,524,098 new registered shares from the Company's portfolio with an offering price of Rp 12,975 (full amount) per share.

Rincian agio saham atas PMHMETD I, II dan III tersebut sebagai berikut:

The details of share premium on PMHMETD I, II and III are as follows:

	<u>PMHMETD I</u>	<u>PMHMETD II</u>	<u>PMHMETD III</u>	
Jumlah yang diterima	6,560,000,000	10,485,750,000	15,732,500,172	The amount received Par value of the share Share issuance cost
Nilai nominal saham	(1,312,000,000)	(209,715,000)	(121,252,410)	
Biaya saham	<u>(9,661,497)</u>	<u>(9,809,685)</u>	<u>(7,500,172)</u>	
Agio saham	<u>5,238,338,503</u>	<u>10,266,225,315</u>	<u>15,603,747,590</u>	Share premium

Pada tanggal 19 Agustus 2024, Perseroan melaksanakan Penambahan Modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Tahap I (PMTHMETD I) sebanyak 787.433.700 saham baru dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 5.200 (nilai penuh) per saham.

On 19 August 2024, the Company carried out Capital Increase without Pre-emptive Rights Phase I (PMTHMETD I) of 787,433,700 new shares with subscription price of Rp 5,200 (full amount) per share.

Pada tanggal 22 Agustus 2024, Perseroan melaksanakan Penambahan Modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Tahap II (PMTHMETD II) sebanyak 469.011.800 saham baru dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 5.200 (nilai penuh) per saham.

On 22 August 2024, the Company carried out Capital Increase without Pre-emptive Rights Phase II (PMTHMETD II) of 469,011,800 new shares with subscription price of Rp 5,200 (full amount) per share.

Pada tanggal 2 September 2025, Perseroan melaksanakan Penambahan Modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Tahap III (PMTHMETD III) sebanyak 20.906.000 saham baru dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 14.350 (nilai penuh) per saham.

On 2 September 2025, the Company carried out Capital Increase without Pre-emptive Rights Phase III (PMTHMETD III) of 20,906,000 new shares with subscription price of Rp 14,350 (full amount) per share.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/54 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

a. Agio saham (lanjutan)

a. Share premium (continued)

Rincian agio saham atas PMTHMETD I, II dan
III tersebut sebagai berikut:

The details of share premium on PMTHMETD
I, II and III are as follows:

	<u>PMTHMETD I</u>	<u>PMTHMETD II</u>	<u>PMTHMETD III</u>	
Jumlah yang diterima	4,094,655,240	2,438,861,360	300,001,100	The amount received
Nilai nominal saham	<u>(78,743,370)</u>	<u>(46,901,180)</u>	<u>(2,090,600)</u>	Par value of the share
Agio saham	<u>4,015,911,870</u>	<u>2,391,960,180</u>	<u>297,910,500</u>	Share premium

**b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas
sepengendali**

**b. Difference in value of restructuring
transactions among entities under common
control**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
CBDK dan entitas anak	(4,707,741,320)	(4,707,741,320)	CBDK and subsidiaries
BMW	(135,966,928)	(135,966,928)	BMW
SHM	(76,453,023)	(76,453,023)	SHM
JIS	(45,757,755)	(45,757,755)	JIS
CISN	(29,736,498)	(29,736,498)	CISN
KUS	(15,492,054)	(15,492,054)	KUS
KKU	422,529,378	422,529,378	KKU
SCU	41,887,055	41,887,055	SCU
WBS	<u>68,592</u>	<u>68,592</u>	WBS
	<u>(4,546,662,553)</u>	<u>(4,546,662,553)</u>	

CBDK, BMW, SHM, JIS, CISN, KUS, KKU,
dan SCU merupakan entitas sepengendali
dengan Perseroan, dimana entitas
sepengendali terakhir adalah PT Agung
Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya. Hubungan
sepengendalian ini tidak bersifat sementara.

CBDK, BMW, SHM, JIS, CISN, KUS, KKU, and
SCU is entity under common control with the
Company, which the ultimate controllers are
PT Agung Sedayu and PT Tunas Mekar Jaya.
The under common control relationship is not
temporary.

Perhitungan selisih nilai transaksi
restrukturisasi entitas sepengendali atas
penyertaan saham tersebut adalah sebagai
berikut:

The calculation of the difference in value of
restructuring transactions among entites under
common control for the investment are as
follows:

	<u>PMHMETD I</u>	<u>PMHMETD II</u>	
Biaya perolehan	(6,499,920,900)	(9,484,943,750)	Acquisition cost
Nilai buku	<u>1,792,179,580</u>	<u>9,645,953,925</u>	Book value
	<u>(4,707,741,320)</u>	<u>161,010,175</u>	

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/55 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

c. Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak

c. Difference arising from changes in equity of subsidiaries

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
CBDK dan entitas anak	(10,048,836,672)	144,144,398	CBDK and subsidiaries
CISN	23,221,737	-	CISN
KUS	7,736,525	-	KUS
PET	4,936,248	-	PET
	<u>(10,012,942,162)</u>	<u>144,144,398</u>	

CBDK dan entitas anak

CBDK and subsidiaries

Pada tanggal 16 Januari 2025, CBDK melakukan investasi pada IPN sebesar Rp 2.295.606.475 (135.035.675 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99,99%. IPN merupakan entitas sepengendali dengan CBDK dan hubungan pengendalian ini tidak bersifat sementara.

On 16 January 2025, CBDK has invested in IPN amounting to Rp 2,295,606,475 (135,035,675 shares) representing the ownership of 99.99%. IPN is an entity under common control with CBDK and the under common control relationship is not temporary.

Perhitungan selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak atas penyertaan saham tersebut adalah sebagai berikut:

The calculation of the difference arising from changes in equity of subsidiaries for the investment are as follows:

Biaya perolehan	(2,295,606,475)	Acquisition cost
Nilai buku	<u>2,289,070,702</u>	Book value
Bagian CBDK	<u>(6,535,773)</u>	CBDK's portion
Bagian Grup (45,90%)	<u>(2,999,920)</u>	The Group's portion (45.90%)

Berdasarkan Akta Notaris No. 233 dan 234 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 30 Agustus 2024, CBDK meningkatkan investasi pada MAS dan CGIC sebesar Rp 108.480.000 (22.600 saham) dan Rp 38.420.000 (22.600 saham) yang masing-masing mewakili kepemilikan sebesar 4,89% dan 4,89%, sehingga kepemilikan CBDK di MAS dan CGIC masing-masing meningkat menjadi sebesar 55,89% dan 55,89%.

Based on Notarial Deed No. 233 and 234 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024, CBDK has invested in MAS and CGIC amounting to Rp 108,480,000 (22,600 shares) and Rp 38,420,000 (22,600 shares) representing the ownership of 4.89% and 4.89%, respectively, thus CBDK's ownership in MAS and CGIC increased to 55.89% and 55.89%, respectively.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/56 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

c. Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak (lanjutan)

c. Difference arising from changes in equity of subsidiaries (continued)

CBDK dan entitas anak (lanjutan)

CBDK and subsidiaries (continued)

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 dan 1 dari Eriana Djingga, S.H., tanggal 25 Maret 2025, CBDK meningkatkan investasi pada MAS dan CGIC sebesar Rp 308.000.000 (56.000 saham) dan Rp 89.600.000 (56.000 saham) yang masing-masing mewakili kepemilikan sebesar 8,73% dan 8,73%, sehingga kepemilikan CBDK di MAS dan CGIC masing-masing meningkat menjadi sebesar 64,62% dan 64,62%.

Based on Notarial Deed No. 2 and 1 of Eriana Djingga, S.H., dated 25 March 2025, CBDK has invested in MAS and CGIC amounting to Rp 308,000,000 (56,000 shares) and Rp 89,600,000 (56,000 shares) representing the ownership of 8.73% and 8.73%, respectively, thus CBDK's ownership in MAS and CGIC increased to 64.62% and 64.62%, respectively.

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 dan 2 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 2 Juni 2025, CBDK meningkatkan investasi pada MAS dan CGIC sebesar Rp 317.250.000 (70.500 saham) dan Rp 91.650.000 (70.500 saham) yang masing-masing mewakili kepemilikan sebesar 7,07% dan 7,07%, sehingga kepemilikan CBDK di MAS dan CGIC masing-masing meningkat menjadi sebesar 71,69% dan 71,69%.

Based on Notarial Deed No. 1 and 2 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 2 June 2025, CBDK has invested in MAS and CGIC amounting to Rp 317,250,000 (70,500 shares) and Rp 91,650,000 (70,500 shares) representing the ownership of 7.07% and 7.07%, respectively, thus CBDK's ownership in MAS and CGIC increased to 71.69% and 71.69%, respectively.

Berdasarkan Akta Notaris No. 119 dan 137 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 23 dan 24 Desember 2025, CBDK meningkatkan investasi pada MAS dan CGIC sebesar Rp 2.000.878.000 (88.300 saham) dan Rp 799.200.000 (111.000 saham) yang masing-masing mewakili kepemilikan sebesar 5,66% dan 6,77%, sehingga kepemilikan CBDK di MAS dan CGIC masing-masing meningkat menjadi sebesar 77,35% dan 78,46%.

Based on Notarial Deed No. 119 and 137 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 23 and 24 December 2025, CBDK has invested in MAS and CGIC amounting to Rp 2,000,878,000 (88,300 shares) and Rp 799,200,000 (111,000 shares) representing the ownership of 5.66% and 6.77%, respectively, thus CBDK's ownership in MAS and CGIC increased to 77.35% and 78.46%, respectively.

Perhitungan selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak atas penyertaan saham tersebut adalah sebagai berikut:

The calculation of the difference arising from changes in equity of subsidiaries for the investment are as follows:

	<u>30 Agustus/ August 2024</u>	<u>25 Maret/ March 2025</u>	<u>2 Juni/ June 2025</u>	<u>23-24 Desember/ December 2025</u>	
Biaya perolehan	(146,900,000)	(397,600,000)	(408,900,000)	(2,800,078,000)	Acquisition cost
Nilai buku	<u>429,536,074</u>	<u>915,206,362</u>	<u>853,266,332</u>	<u>2,683,456,958</u>	Book value
Bagian CBDK	<u>282,636,074</u>	<u>517,606,362</u>	<u>444,366,332</u>	<u>(116,621,042)</u>	CBDK's portion
Bagian Grup	<u>144,144,398</u>	<u>237,581,321</u>	<u>203,964,145</u>	<u>(53,529,059)</u>	Group's portion

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/57 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

c. Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak (lanjutan)

c. Difference arising from changes in equity of subsidiaries (continued)

CBDK dan entitas anak (lanjutan)

CBDK and subsidiaries (continued)

Pada tanggal 13 Januari 2025, CBDK melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (PUPS) sebanyak 566.894.500 saham dengan harga penawaran sebesar Rp 4.060 (nilai penuh) per saham.

On 13 January 2025, CBDK conducted Initial Public Offering (IPO) of 566,894,500 shares with offering price of Rp 4,060 (full amount) per share.

Rincian selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak atas PUPS tersebut sebagai berikut:

The detail of difference arising from changes in equity of subsidiaries on the IPO is as follows:

Ekuitas CBDK sebelum PUPS	4,555,816,068
Peningkatan ekuitas CBDK dari PUPS - neto	<u>2,296,122,764</u>

CBDK's equity before IPO
Increase of CBDK's equity from IPO - net

Ekuitas CBDK setelah PUPS	<u>6,851,938,832</u>
---------------------------	----------------------

CBDK's equity after IPO

Bagian Grup atas ekuitas CBDK sebelum PUPS	2,323,466,194
Bagian Grup atas ekuitas CBDK setelah PUPS	<u>3,145,039,924</u>

The Group's portion of
CBDK's equity before IPO
The Group's portion of
CBDK's equity after IPO

Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	<u>821,573,730</u>
--	--------------------

Difference arising from changes in equity of subsidiary

Pada tanggal 16 sampai 23 Desember 2025, Perseroan melakukan penambahan penyertaan saham pada CBDK melalui pembelian saham CBDK dari modal ditempatkan dan disetor dalam CBDK yang dimiliki oleh PT Agung Sedayu (AS) dan PT Tunas Mekar Jaya (TMJ) masing-masing sebanyak 1.172.480.620 dan 1.172.480.620 saham dengan nilai pembelian sebesar Rp 6.450 (nilai penuh) per saham.

On 16 to 23 December 2025, the Company increased its shares investment in CBDK through purchase of CBDK's shares from issued and fully paid capital in CBDK which were owned by PT Agung Sedayu (AS) and PT Tunas Mekar Jaya (TMJ) of 1,172,480,620 and 1,172,480,620 shares, respectively, with purchase value of Rp 6,450 (full amount) per share.

Rincian selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak atas transaksi tersebut sebagai berikut:

The detail of difference arising from changes in equity of subsidiaries on the transaction is as follows:

Ekuitas CBDK	<u>9,026,318,527</u>
Bagian Grup atas ekuitas CBDK sebelum transaksi	(4,143,080,204)
Bagian Grup atas ekuitas CBDK setelah transaksi	7,876,827,725
Nilai transaksi termasuk biaya	<u>(15,133,318,808)</u>

CBDK's equity
The Group's portion of
CBDK's equity before transaction
The Group's portion of
CBDK's equity after transaction
Transaction value including fees

Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	<u>(11,399,571,287)</u>
--	-------------------------

Difference arising from changes in equity of subsidiary

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/58 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

15. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

c. Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak (lanjutan)

c. Difference arising from changes in equity of subsidiaries (continued)

CISN, KUS dan PET

CISN, KUS and PET

Berdasarkan Akta Notaris No. 29, 31 dan 30 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 3 September 2025, Perseroan meningkatkan investasi pada CISN, KUS dan PET masing-masing sebesar Rp 150.001.000 (150.001 saham), Rp 50.000.000 (50.000 saham) dan Rp 100.000.000 (100.000 saham) yang masing-masing mewakili kepemilikan sebesar 0,42%, 0,35% dan 0,01%, sehingga kepemilikan Perseroan di CISN, KUS dan PET masing-masing meningkat menjadi sebesar 99,75%, 99,50% dan 99,85%.

Based on Notarial Deed No. 29, 31 and 30 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 3 September 2025, the Company has invested in CISN, KUS and PET amounting to Rp 150,001,000 (150,001 shares), Rp 50,000,000 (50,000 shares) and Rp 100,000,000 (100,000 shares), respectively, representing the ownership of 0.42%, 0.35%, and 0.01%, respectively, thus the Company's ownership in CISN, KUS and PET increased to 99.75%, 99.50% and 99.85%, respectively.

Rincian selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak atas transaksi tersebut sebagai berikut:

The detail of difference arising from changes in equity of subsidiaries on the transaction is as follows:

	<u>CISN</u>	<u>KUS</u>	<u>PET</u>	
Biaya perolehan	(150,001,000)	(50,000,000)	(100,000,000)	Acquisition cost
Nilai buku	<u>167,089,363</u>	<u>55,490,803</u>	<u>99,999,652</u>	Book value
	<u>17,088,363</u>	<u>5,490,803</u>	<u>(348)</u>	

Berdasarkan Akta Notaris No. 102, 104 dan 103 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 19 Desember 2025, Perseroan meningkatkan investasi pada CISN, KUS dan PET masing-masing sebesar Rp 375.000.000 (375.000 saham), Rp 50.000.000 (50.000 saham) dan Rp 175.000.000 (175.000 saham) yang masing-masing mewakili kepemilikan sebesar 0,15%, 0,15% dan 0,00%, sehingga kepemilikan Perseroan di CISN, KUS dan PET masing-masing meningkat menjadi sebesar 99,90%, 99,65% dan 99,85%.

Based on Notarial Deed No. 102, 104 and 103 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 19 Desember 2025, the Company has invested in CISN, KUS and PET amounting to Rp 375,000,000 (375,000 shares), Rp 50,000,000 (50,000 shares) and Rp 175,000,000 (175,000 shares), respectively, representing the ownership of 0.15%, 0.15%, and 0.00%, respectively, thus the Company's ownership in CISN, KUS and PET increased to 99.90%, 99.65% and 99.85%, respectively.

Rincian selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak atas transaksi tersebut sebagai berikut:

The detail of difference arising from changes in equity of subsidiaries on the transaction is as follows:

	<u>CISN</u>	<u>KUS</u>	<u>PET</u>	
Biaya perolehan	(375,000,000)	(50,000,000)	(175,000,000)	Acquisition cost
Nilai buku	<u>381,133,374</u>	<u>52,245,722</u>	<u>179,936,596</u>	Book value
	<u>6,133,374</u>	<u>2,245,722</u>	<u>4,936,596</u>	

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/59 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

16. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

16. NON-CONTROLLING INTERESTS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal	6,390,259,153	6,155,763,424	Beginning balance
Bagian laba tahun berjalan	901,338,807	643,848,170	Share of profit of the year
Dividen	(20,789,018)	(177,123,188)	Dividend
Uang muka setoran modal	(74,977,051)	(88,084,855)	Capital contribution in advance
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(2,686,416,327)	(144,144,398)	Difference arising from changes in equity of subsidiaries
Akuisisi entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung sepengendali	<u>1,000</u>	<u>-</u>	Acquisition of subsidiaries with indirect ownership under common control
Saldo akhir	<u>4,509,416,564</u>	<u>6,390,259,153</u>	Ending balance

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris pada tanggal 25 Maret 2024, pemegang saham CBDK telah menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2023 sebesar Rp 20.000.000 dan telah dibayarkan pada tanggal 30 April 2024.

In accordance with the Directors and Board of Commissioners' Circular Decision on 25 March 2024, CBDK's shareholders have approved the distribution of dividend for financial year of 2023 amounting to Rp 20,000,000 and has been paid on 30 April 2024.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris tanggal 25 Maret 2024, pemegang saham SCU telah menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2023 sebesar Rp 5.000.000 dan telah dibayarkan pada tanggal 30 April 2024.

In accordance with the Directors and Board of Commissioners' Circular Decision on 25 March 2024, SCU's shareholders have approved the distribution of dividend for financial year of 2023 amounting to Rp 5,000,000 and has been paid on 30 April 2024.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris tanggal 15 Agustus 2024, pemegang saham CBDK telah menyetujui pembagian dividen interim untuk tahun buku 2024 sebesar Rp 340.547.322 dan telah dibayarkan pada tanggal 16 Agustus 2024.

In accordance with the Directors and Board of Commissioners' Circular Decision on 15 August 2024, CBDK's shareholders have approved the distribution of interim dividend for financial year of 2024 amounting to Rp 340,547,322 and has been paid on 16 August 2024.

Berdasarkan Akta Notaris No. 13 dari Fathiah Helmi S.H. tanggal 15 Mei 2025, pemegang saham CBDK menyetujui pembagian dividen sebesar Rp 28.344.722 untuk tahun buku 2024 dan telah dibayarkan pada tanggal 10 Juni 2025.

Based on Notarial Deed No. 13 of Fathiah Helmi S.H. dated 15 May 2025, CBDK's shareholders agreed the dividend distribution amounting to Rp 28,344,722 for the financial year of 2024 and has been paid on 10 June 2025.

Berdasarkan Akta Notaris No. 11 dari Edison Jingga, S.H., M.H. tanggal 4 Agustus 2025, pemegang saham SCU menyetujui pembagian dividen sebesar Rp 60.000.000 untuk tahun buku 2024 dan telah dibayarkan pada tanggal 20 dan 21 Mei 2025.

Based on Notarial Deed No. 11 of Edison Jingga, S.H., M.H. dated 4 August 2025, SCU's shareholders agreed the dividend distribution amounting to Rp 60,000,000 for the financial year of 2024 and has been paid on 20 and 21 May 2025.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/60 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

16. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

16. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

a. Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak

a. Non-controlling interest in net assets of subsidiaries

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
CBDK dan entitas anak	4,105,622,993	6,005,570,923	CBDK and subsidiaries
KKU	97,251,548	96,837,013	KKU
BMW	93,261,958	72,405,186	BMW
JIS	90,461,286	91,667,002	JIS
SCU	81,530,822	58,447,448	SCU
SHM	35,856,033	23,657,997	SHM
KUS	6,079,518	13,968,763	KUS
CISN	4,369,753	27,764,914	CISN
PET	(5,017,347)	(60,093)	PET
	<u>4,509,416,564</u>	<u>6,390,259,153</u>	

b. Kepentingan nonpengendali atas laba bersih entitas anak

b. Non-controlling interest in net income of subsidiaries

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
CBDK dan entitas anak	840,884,411	624,127,021	CBDK and subsidiaries
SCU	28,537,919	21,039,572	SCU
BMW	20,856,772	218,285	BMW
SHM	12,198,036	(1,558,437)	SHM
KKU	414,535	126,226	KKU
JIS	(1,205,716)	126,592	JIS
CISN	(173,424)	(86,193)	CISN
KUS	(152,720)	(97,143)	KUS
PET	(21,006)	(47,753)	PET
	<u>901,338,807</u>	<u>643,848,170</u>	

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan entitas anak dari Grup yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material terhadap Grup yaitu CBDK dan entitas anak.

Set out below is the summarised financial information for the Group's material subsidiaries that have non-controlling interests that are material to the Group which is CBDK and subsidiaries.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Aset lancar	11,085,040,054	11,699,012,012	Current assets
Aset tidak lancar	11,491,235,717	8,570,676,922	Non-current assets
Jumlah aset	<u>22,576,275,771</u>	<u>20,269,688,934</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	9,244,344,322	9,359,569,292	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1,349,481,556	2,587,290,169	Non-current liabilities
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	9,026,318,528	4,549,609,226	Equity attributable to owners of the parents
Kepentingan nonpengendali	<u>2,956,131,365</u>	<u>3,773,220,247</u>	Non-controlling interests
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>22,576,275,771</u>	<u>20,269,688,934</u>	Total liabilities and equity

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/61 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

16. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

16. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pendapatan	2,503,637,505	2,248,978,321	Revenues
Laba tahun berjalan	1,467,348,323	1,095,609,024	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>1,466,918,430</u>	<u>1,095,789,251</u>	Total comprehensive income for the year
Laba yang dapat diatribusikan kepada:			Profit attributable to:
- Pemilik entitas induk	1,364,251,522	924,759,402	Owners of the parent -
- Kepentingan nonpengendali	<u>103,096,801</u>	<u>170,849,622</u>	Non-controlling interests -
Jumlah	<u>1,467,348,323</u>	<u>1,095,609,024</u>	Total
Jumlah laba komprehensif diatribusikan kepada:			Total comprehensive income attributable to:
- Pemilik entitas induk	1,363,908,539	924,827,903	Owners of the parent -
- Kepentingan nonpengendali	<u>103,009,891</u>	<u>170,961,348</u>	Non-controlling interests -
Jumlah	<u>1,466,918,430</u>	<u>1,095,789,251</u>	Total

17. PENDAPATAN NETO

17. NET REVENUES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Penjualan tanah dan bangunan	4,186,365,667	2,776,471,413	Sales of lands and buildings
Sewa	35,469,987	1,007,839	Rental
Lainnya	<u>94,170,798</u>	<u>55,107,747</u>	Others
	<u>4,316,006,452</u>	<u>2,832,586,999</u>	
Pendapatan lainnya terutama merupakan pendapatan atas denda keterlambatan pembayaran angsuran dan ganti nama kepemilikan properti.			Other revenues mainly represent revenues regarding penalty for late installment payment and changes of property ownership title.
Tidak terdapat penjualan kepada satu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan neto konsolidasian.			There were no sales to any individual customers which exceeded 10% of consolidated net revenues.

18. BEBAN POKOK PENDAPATAN

18. COST OF REVENUES

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Real estat	1,676,334,101	1,247,938,341	Real estate
Konvensi dan pameran	46,355,954	-	Convention and exhibition
	<u>1,722,690,055</u>	<u>1,247,938,341</u>	

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/62 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

19. BEBAN USAHA

19. OPERATING EXPENSES

	<u>2025</u>	<u>2024^{*)}</u>	
Beban penjualan			Selling expenses
Iklan dan promosi	105,444,175	87,457,930	Advertising and promotion
Komisi	<u>2,951,161</u>	<u>4,851,605</u>	Commission
	<u>108,395,336</u>	<u>92,309,535</u>	
Beban umum dan administrasi			General and administrative expenses
Beban karyawan	198,439,632	168,977,279	Employee cost
Sumbangan	42,931,580	14,173,363	Donation
Sewa dan service charge	28,240,029	20,902,355	Rental and service charge
Beban kantor	17,807,970	11,563,682	Office expenses
Penyusutan dan amortisasi	12,599,321	7,095,122	Depreciation and amortisation
Jasa profesional	8,725,806	6,360,868	Professional fee
Utilitas	5,445,675	3,467,664	Utilities
Keamanan dan kebersihan	4,705,633	4,707,963	Security and cleaning
Perbaikan and pemeliharaan	3,737,663	1,507,078	Repair and maintenance
Lain-lain	<u>5,023,516</u>	<u>8,773,197</u>	Others
	<u>327,656,825</u>	<u>247,528,571</u>	

20. LABA PER SAHAM DASAR

20. BASIC EARNINGS PER SHARE

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Basic earnings per share is calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	16,923,745,820	16,086,748,653	Weighted average number of ordinary shares outstanding
Jumlah laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1,147,320,898	623,910,079	Total profit attributable to owners of the parent
Laba per saham dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	67.79	38.78	Earnings per share - basic and diluted (full Rupiah)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak ada efek yang berpotensi menjadi saham biasa. Oleh karena itu, laba per saham dilusian sama dengan laba per saham biasa.

As at 31 December 2025 and 2024, there were no existing instruments that could result in the issue of further ordinary shares. Therefore, diluted earnings per share are equivalent to basic earnings per share.

^{*)} Disajikan kembali, lihat Catatan 25.

^{*)} As restated, see Note 25.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/63 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**21. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI**

**21. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES**

a. Sifat hubungan dan transaksi

a. Nature of relationship and transaction

Rincian sifat hubungan dan transaksi dengan
pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*Details of the nature of relationships and
transactions with related parties are as follow:*

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat transaksi/ Nature of transactions
Entitas induk utama/Ultimate parent entity	
PT Tunas Mekar Jaya	Utang kepada pihak berelasi/Due to related party
Entitas afiliasi/Affiliated entities	
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	Penempatan dana dan pinjaman/Fund placement and borrowings
PT Bank Ina Perdana Tbk	Penempatan dana/Fund placement
Yayasan Buddha Tzu Chi Wiyata Indonesia	Penjualan real estat/Sales of real estate
Entitas sepengendali/Entities under common control	
PT Kencana Sedayu Abadi	Piutang dari pihak berelasi dan utang kepada pihak berelasi/Due from related party and due to related party
PT Daya Unggul Abadi	Utang kepada pihak berelasi/Due to related party
PT Mandiri Bangun Makmur	
PT Kukuh Mandiri Lestari	
PT Inti Multi Karya	
PT Sekarsari Aryaduta	Penjualan real estat/Sales of real estate
PT Sedayu Sejahtera Abadi	
PT Citra Abadi Mandiri	
PT Agung Sedayu Permai	Jasa konstruksi/Construction services
PT Cakra Karya Semesta	Piutang dari pihak berelasi, utang kepada pihak berelasi dan pembelian tanah/Due from related party, due to related party and land purchases
PT Wahana Utama Karya	Pembelian tanah/Land purchases
PT Karya Indah Raya	
Investasi dalam saham/Investment in shares	
PT Fin Centerindo Satu	Investasi saham/Investment in shares
PT Kusuma Putra Alam	
Personil manajemen kunci/Key management personnels	
Dewan Komisaris dan Direksi/ Board of Commissioners and Directors	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remunerations

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/64 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**21. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**21. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi**

**b. Balances and transactions with related
parties**

	Jumlah/Amount		Persentase terhadap jumlah aset/liabilitas (%) / Percentage to total assets/liabilities (%)		
	2025	2024	2025	2024	
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Bank					Cash in bank
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	254,242,533	316,822,003	0.50%	0.68%	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Ina Perdana Tbk	4,541,251	2,315,091	0.01%	0.00%	PT Bank Ina Perdana Tbk
Deposito berjangka					Time deposits
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	680,000,000	10,000,000	1.34%	0.02%	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
	<u>938,783,784</u>	<u>329,137,094</u>	<u>1.85%</u>	<u>0.70%</u>	
Piutang usaha					Trade receivables
PT Sedayu Sejahtera Abadi	-	212,985,045	-	0.46%	PT Sedayu Sejahtera Abadi
PT Sekarsari Aryaduta	-	408,080	-	0.00%	PT Sekarsari Aryaduta
	<u>-</u>	<u>213,393,125</u>	<u>-</u>	<u>0.46%</u>	
Piutang lain-lain					Other receivables
PT Cakra Karya Semesta	1,570,234,575	1,915,987,125	3.10%	4.11%	PT Cakra Karya Semesta
PT Kencana Sedayu Abadi	15,600,434	82,800	0.03%	0.00%	PT Kencana Sedayu Abadi
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000)	482,172	1,085,196	0.00%	0.00%	Others (individually below Rp 1,000,000)
	<u>1,586,317,181</u>	<u>1,917,155,121</u>	<u>3.13%</u>	<u>4.11%</u>	
Deposito berjangka					Time deposits
PT Bank Ina Perdana Tbk	5,666,586	3,144,194	0.01%	0.01%	PT Bank Ina Perdana Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	4,751,351	6,343,001	0.01%	0.01%	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
	<u>10,417,937</u>	<u>9,487,195</u>	<u>0.02%</u>	<u>0.02%</u>	

Piutang lain-lain pihak berelasi dari PT Cakra Karya Semesta (CKS) merupakan piutang atas pemberian dana kepada CKS yang akan digunakan untuk pembelian tanah. Piutang ini akan diselesaikan dengan penyerahan tanah yang dapat terjadi sewaktu-waktu tergantung kesepakatan yang dibuat antara CKS dan pemilik tanah. Piutang ini tidak dikenakan bunga, tidak ada jaminan dan tidak memiliki jangka waktu pelunasan.

Other receivables related parties from PT Cakra Karya Semesta (CKS) represents receivables for funds provided to CKS for land acquisition. These receivables will be settled through land handover which may incur anytime depends on the agreements between CKS and the land owner. These receivables are non-interest bearing, have no collateral and no repayment period.

Piutang lain-lain dari pihak berelasi selain CKS merupakan piutang operasional dan proyek dimana tidak dikenakan bunga, dapat ditagih sewaktu-waktu dan tidak terdapat jadwal pembayaran.

Other receivables from related parties other than CKS represent receivables for operational and projects which are non-interest bearing, repayable on demand and have no repayment schedule.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/65 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**21. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**21. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	Jumlah/Amount		Persentase terhadap jumlah aset/liabilitas (%) / Percentage to total assets/liabilities (%)		
	2025	2024	2025	2024	
Investasi dalam saham					Investment in shares
PT Fin Centerindo Satu	614,982,956	642,700,165	1.22%	1.38%	PT Fin Centerindo Satu
PT Kusuma Putra Alam	60,000,000	60,000,000	0.12%	0.13%	PT Kusuma Putra Alam
	<u>674,982,956</u>	<u>702,700,165</u>	<u>1.34%</u>	<u>1.51%</u>	
Utang usaha					Trade payables
PT Agung Sedayu					PT Agung Sedayu
Permai	44,855,574	17,508,102	0.24%	0.09%	Permai
Lain-lain (masing- masing dibawah Rp 1.000.000)	<u>446</u>	<u>-</u>	<u>0.00%</u>	<u>-</u>	Others (individually below Rp 1,000,000)
	<u>44,856,020</u>	<u>17,508,102</u>	<u>0.24%</u>	<u>0.09%</u>	
Utang lain-lain					Other payables
PT Cakra Karya					PT Cakra Karya
Semesta	26,857,545	36,095,134	0.14%	0.18%	Semesta
PT Kencana Sedayu					PT Kencana Sedayu
Abadi	9,578,837	-	0.05%	-	Abadi
PT Daya Unggul					PT Daya Unggul
Abadi	2,295,327	-	0.01%	-	Abadi
PT Mandiri Bangun					PT Mandiri Bangun
Makmur	1,011,000	384,000	0.01%	0.00%	Makmur
PT Kukuh Mandiri					PT Kukuh Mandiri
Lestari	832,355	1,012,266,109	0.00%	5.07%	Lestari
PT Tunas Mekar					PT Tunas Mekar
Jaya	-	1,895,500	-	0.01%	Jaya
PT Inti Multi Karya	-	1,725,500	-	0.01%	PT Inti Multi Karya
Lain-lain (masing- masing dibawah Rp 1.000.000)	<u>74,965</u>	<u>482,693</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00%</u>	Others (individually below Rp 1,000,000)
	<u>40,650,029</u>	<u>1,052,848,936</u>	<u>0.21%</u>	<u>5.27%</u>	
Uang muka pelanggan					Advances from customers
PT Citra Abadi Mandiri	538,362,895	529,353,886	2.85%	2.65%	PT Citra Abadi Mandiri
Yayasan Buddha Tzu Chi					Yayasan Buddha Tzu Chi
Wiyata Indonesia	174,162,162	126,421,622	0.92%	0.63%	Wiyata Indonesia
PT Sekarsari Aryaduta	<u>8,161,818</u>	<u>630,631</u>	<u>0.04%</u>	<u>0.00%</u>	PT Sekarsari Aryaduta
	<u>720,686,876</u>	<u>656,406,139</u>	<u>3.81%</u>	<u>3.28%</u>	
Utang bank					Bank loans
PT Bank Artha Graha					PT Bank Artha Graha
Internasional Tbk	<u>180,221,540</u>	<u>257,330,439</u>	<u>0.95%</u>	<u>1.29%</u>	Internasional Tbk

Utang lain-lain pihak berelasi merupakan utang atas kegiatan operasional yang tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Other payables to related parties were payables for operational activities which is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/66 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**21. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**21. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	Jumlah/Amount		Persentase terhadap jumlah pembelian persediaan (%)/ Percentage to total purchase of inventories (%)		
	2025	2024	2025	2024	
Pembelian tanah					Purchase of land
PT Cakra Karya Semesta	345,752,550	493,884,300	9.17%	5.40%	PT Cakra Karya Semesta
PT Wahana Utama Karya	-	3,688,877,500	-	40.35%	PT Wahana Utama Karya
PT Karya Indah Raya	-	2,120,595,000	-	23.20%	PT Karya Indah Raya
	<u>345,752,550</u>	<u>6,303,356,800</u>	<u>9.17%</u>	<u>68.95%</u>	
	Jumlah/Amount		Persentase terhadap jumlah pendapatan/beban (%)/ Percentage to total income/expenses (%)		
	2025	2024	2025	2024	
Pendapatan neto					Net revenues
PT Sedayu Sejahtera					PT Sedayu Sejahtera
Abadi	-	222,575,169	-	7.86%	Abadi
PT Citra Abadi Mandiri	-	154,495,795	-	5.45%	PT Citra Abadi Mandiri
	<u>-</u>	<u>377,070,964</u>	<u>-</u>	<u>13.31%</u>	
Penghasilan keuangan					Finance income
PT Bank Artha Graha					PT Bank Artha Graha
Internasional Tbk	10,026,352	16,114,083	3.62%	9.24%	Internasional Tbk
PT Bank Ina					PT Bank Ina
Perdana Tbk	124,833	213,180	0.05%	0.12%	Perdana Tbk
	<u>10,151,185</u>	<u>16,327,263</u>	<u>3.67%</u>	<u>9.36%</u>	
Beban keuangan					Finance cost
PT Bank Artha Graha					PT Bank Artha Graha
Internasional Tbk	18,713,744	15,804,364	32.45%	33.29%	Internasional Tbk

c. Kompensasi personil manajemen kunci

c. Key management personnel compensation

Jumlah gaji dan kompensasi lainnya yang diberikan kepada manajemen kunci masing-masing adalah sebesar Rp 28.415.878 dan Rp 29.811.338 pada 31 Desember 2025 dan 2024, yang semuanya merupakan imbalan kerja jangka pendek.

Total salaries and other compensation benefits paid to key management amounted to Rp 28,415,878 and Rp 29,811,338 on 31 December 2025 and 2024, respectively, which are all short-term employee benefits.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/67 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

22. SEGMENT OPERASI

22. OPERATING SEGMENT

Segmen usaha

Business segment

	2025						
	Real estat/ <i>Real estate</i>	Konvensi dan pameran/ <i>Convention and exhibition</i>	Hotel/Hotel	Lain-lain/ <i>Others</i>	Jumlah eliminasi/ <i>Total elimination</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>	
Pendapatan bersih	4,276,613,602	39,392,850	-	69,523,279	(69,523,279)	4,316,006,452	<i>Net revenues</i>
Beban pokok pendapatan	(1.676.334.101)	(46.355.954)	-	-	-	(1.722.690.055)	<i>Cost of revenues</i>
Laba bruto	<u>2.600.279.501</u>	<u>(6.963.104)</u>	<u>-</u>	<u>69.523.279</u>	<u>(69.523.279)</u>	<u>2.593.316.397</u>	<i>Gross profit</i>
Jumlah aset	<u>49.480.661.460</u>	<u>3.081.563.853</u>	<u>61.801.758</u>	<u>40.107.759.350</u>	<u>(42.147.273.649)</u>	<u>50.584.512.772</u>	<i>Total assets</i>
Jumlah liabilitas	<u>20.666.845.422</u>	<u>549.789.676</u>	<u>9.738.963</u>	<u>73.222.074</u>	<u>(2.379.563.618)</u>	<u>18.920.032.517</u>	<i>Total liabilities</i>
	2024						
	Real estat/ <i>Real estate</i>	Konvensi dan pameran/ <i>Convention and exhibition</i>	Hotel/Hotel	Lain-lain/ <i>Others</i>	Jumlah eliminasi/ <i>Total elimination</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>	
Pendapatan bersih	2,832,586,999	-	-	77,254,017	(77,254,017)	2,832,586,999	<i>Net revenues</i>
Beban pokok pendapatan	(1,247,938,341)	-	-	-	-	(1,247,938,341)	<i>Cost of revenues</i>
Laba bruto	<u>1.584.648.658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77.254.017</u>	<u>(77.254.017)</u>	<u>1.584.648.658</u>	<i>Gross profit</i>
Jumlah aset	<u>47.002.960.989</u>	<u>1.187.988.509</u>	<u>100.000</u>	<u>24.111.387.243</u>	<u>(25.731.191.752)</u>	<u>46.571.244.989</u>	<i>Total assets</i>
Jumlah liabilitas	<u>20.741.647.495</u>	<u>1.194.295.353</u>	<u>-</u>	<u>58.283.983</u>	<u>(2.012.711.102)</u>	<u>19.981.515.729</u>	<i>Total liabilities</i>

23. REKONSILIASI UTANG BERSIH

23. NET DEBT RECONCILIATION

Berikut adalah rekonsiliasi utang bersih atas
aktivitas pendanaan:

Set out below is the net debt reconciliation from
financing activities:

	Utang bank/ <i>Bank loans</i>	Utang lain-lain kepada pihak berelasi/ <i>Other payables to related parties</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Saldo per 1 Januari 2024	645,732,666	173,213,053	818,945,719	<i>Balance as at 1 January 2024</i>
Arus kas:				<i>Cash flows:</i>
Penerimaan dari pinjaman	362,070,744	1,069,241,125	1,431,311,869	<i>Proceeds from borrowings</i>
Pembayaran kembali pinjaman	(239,649,618)	(189,605,242)	(429,254,860)	<i>Repayments of borrowings</i>
Non-kas	-	-	-	<i>Non-cash</i>
Saldo per 31 Desember 2024	<u>768,153,792</u>	<u>1,052,848,936</u>	<u>1,821,002,728</u>	<i>Balance as at 31 December 2024</i>
Arus kas:				<i>Cash flows:</i>
Penerimaan dari pinjaman	78,672,347	579,572,872	658,245,219	<i>Proceeds from borrowings</i>
Pembayaran kembali pinjaman	(297,111,095)	(1,592,757,779)	(1,889,868,874)	<i>Repayments of borrowings</i>
Non-kas	-	986,000	986,000	<i>Non-cash</i>
Saldo per 31 Desember 2025	<u>549,715,044</u>	<u>40,650,029</u>	<u>590,365,073</u>	<i>Balance as at 31 December 2025</i>

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/68 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

24. TRANSAKSI NON-KAS

24. NON-CASH TRANSACTIONS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Penurunan piutang lain-lain kepada pihak berelasi melalui peningkatan persediaan	345,752,550	493,884,300	Decrease in other receivables to related party through increase in inventories
Peningkatan properti investasi melalui:			Increase in investment properties through:
- peningkatan akrual	221,756,919	-	increase in accruals -
- penurunan uang muka	188,183,884	1,540,000	decrease in advances -
- peningkatan utang lain-lain	162,524,162	50,514,473	increase in other payables -
- penurunan persediaan	-	5,896,346	decrease in inventories -
Peningkatan aset tetap melalui:			Increase in fixed assets through:
- peningkatan akrual	137,885,504	-	increase in accruals -
- peningkatan utang lain-lain	8,732,829	-	increase in other payables -
- peningkatan utang usaha	-	9,976,472	increase in trade payables -
- penurunan persediaan	-	17,371,011	decrease in inventories -
Penurunan tambahan modal disetor melalui peningkatan akrual	5,167,839	-	Decrease in additional paid-in capital through increase in accruals
Peningkatan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali melalui penurunan utang lain-lain	25,000	-	Increase in capital contribution in advance from non-controlling interests through decrease in other payables
Peningkatan aset lain-lain melalui peningkatan akrual	-	4,501,606	Increase in other assets through: increase in accruals

25. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Pada Januari 2025, entitas anak Perseroan, CBDK, melakukan investasi pada IPN sebesar Rp 2.295.606.475 (135.035.675 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99,99%. IPN merupakan entitas sepengendali dengan CBDK sehingga kombinasi bisnis ini dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan sesuai dengan PSAK 338 (Revisi 2012): "Kombinasi bisnis entitas sepengendali". Oleh karena itu, Grup melakukan penyajian kembali laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024.

25. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

In January 2025, the Company's subsidiary, CBDK, invested in IPN amounting to Rp 2,295,606,475 (135,035,675 shares) representing the ownership of 99.99%. IPN is an entity under common control with CBDK, thus the business combination were recorded using the pooling of interests method in accordance with SFAS 338 (Revised 2012): "Business combinations of entities under common control". Accordingly, the Group restated the accompanying consolidated statements of financial position as at 31 December 2024, and consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and cash flows for the year ended 31 December 2024.

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/69 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**25. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**25. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Tabel berikut memberikan informasi yang terkait dengan penyajian kembali laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024:

The following table gives information related to restatement of consolidated statement of financial position as at 31 December 2024 and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and consolidated statement of cash flows for the year ended 31 December 2024:

31 Desember/December 2024					
Sebelum disajikan kembali/ Before restatement	Penyesuaian/ Adjustment	Setelah disajikan kembali/ After restatement			
			LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN	CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	
			ASET	ASSETS	
			Aset lancar	Current assets	
Kas dan setara kas	4,264,583,512	20,770,572	4,285,354,084	Cash and cash equivalents	
Piutang usaha:				Trade receivables:	
- Pihak berelasi	213,393,125	-	213,393,125	Related parties -	
- Pihak ketiga	81,222	-	81,222	Third parties -	
Piutang lain-lain:				Other receivables:	
- Pihak berelasi	1,067,996	100,000	1,167,996	Related parties -	
- Pihak ketiga	60,640,903	10,426	60,651,329	Third parties -	
Persediaan	20,945,602,993	-	20,945,602,993	Inventories	
Uang muka dan biaya dibayar di muka	93,612,449	586,223	94,198,672	Advances and prepayments	
Pajak dibayar di muka	2,349,305,433	111,244,751	2,460,550,184	Prepaid taxes	
Jumlah aset lancar	27,928,287,633	132,711,972	28,060,999,605	Total current assets	
			Aset tidak lancar	Non-current assets	
Deposito berjangka	172,811,111	-	172,811,111	Time deposits	
Piutang lain-lain pihak berelasi	1,915,987,125	-	1,915,987,125	Other receivables - related party	
Persediaan	14,459,556,955	-	14,459,556,955	Inventories	
Uang muka	-	188,183,884	188,183,884	Advances	
Investasi dalam saham	702,700,165	-	702,700,165	Investment in shares	
Aset tetap	175,549,456	890,401	176,439,857	Fixed assets	
Properti investasi	8,175,557	866,279,752	874,455,309	Investment properties	
Aset pajak tangguhan	10,804,527	-	10,804,527	Deferred tax assets	
Aset lain-lain	9,283,951	22,500	9,306,451	Other assets	
Jumlah aset tidak lancar	17,454,868,847	1,055,376,537	18,510,245,384	Total non-current assets	
Jumlah aset	45,383,156,480	1,188,088,509	46,571,244,989	Total assets	

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/70 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**25. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**25. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

31 Desember/December 2024				
	Sebelum disajikan kembali/ <i>Before restatement</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah disajikan kembali/ <i>After restatement</i>	
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek				Current liabilities
Utang usaha:				Trade payables:
- Pihak berelasi	17,508,102	-	17,508,102	Related parties -
- Pihak ketiga	881,587,804	-	881,587,804	Third parties -
Utang lain-lain:				Other payables:
- Pihak berelasi	37,407,602	1,015,441,334	1,052,848,936	Related parties -
- Pihak ketiga	2,315,221	173,824,285	176,139,506	Third parties -
Utang pajak	56,441,346	2,598,186	59,039,532	Taxes payable
Akrual	10,480,451	198,380	10,678,831	Accruals
Uang muka pelanggan	12,755,363,298	100,000	12,755,463,298	Advances from customers
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:				Current portion of long-term liabilities:
- Utang bank	190,122,654	-	190,122,654	Bank loans -
- Liabilitas imbalan kerja	39,639,576	732,587	40,372,163	Employee benefit - obligations
Jumlah liabilitas jangka pendek	<u>13,990,866,054</u>	<u>1,192,894,772</u>	<u>15,183,760,826</u>	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang				Non-current liabilities
Uang muka pelanggan	4,170,022,928	250,000	4,170,272,928	Advances from customers
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:				Long term liabilities - net of current portion:
- Utang bank	578,031,138	-	578,031,138	Bank loans -
- Liabilitas imbalan kerja	48,300,257	1,150,580	49,450,837	Employee benefit - obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang	<u>4,796,354,323</u>	<u>1,400,580</u>	<u>4,797,754,903</u>	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	<u>18,787,220,377</u>	<u>1,194,295,352</u>	<u>19,981,515,729</u>	Total liabilities
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	1,688,359,550	-	1,688,359,550	Share capital
Tambahan modal disetor	17,510,033,713	-	17,510,033,713	Additional paid-in capital
Ekuitas <i>merging entities</i>	-	(6,206,843)	(6,206,843)	Equity on merging entities
Saldo laba:				Retained earnings:
- Dicadangkan	5,624,913	-	5,624,913	Appropriated -
- Belum dicadangkan	1,001,658,774	-	1,001,658,774	Unappropriated -
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	20,205,676,950	(6,206,843)	20,199,470,107	Equity attributable to owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	<u>6,390,259,153</u>	-	<u>6,390,259,153</u>	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	<u>26,595,936,103</u>	<u>(6,206,843)</u>	<u>26,589,729,260</u>	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>45,383,156,480</u>	<u>1,188,088,509</u>	<u>46,571,244,989</u>	Total liabilities and equity

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/71 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**25. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**25. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

31 Desember/December 2024				
	Sebelum disajikan kembali/ Before restatement	Penyesuaian/ Adjustment	Setelah disajikan kembali/ After restatement	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pendapatan neto	2,832,586,999	-	2,832,586,999	Net revenues
Beban pokok pendapatan	<u>(1,247,938,341)</u>	-	<u>(1,247,938,341)</u>	Cost of revenues
Laba bruto	1,584,648,658	-	1,584,648,658	Gross profit
Beban penjualan	(91,033,559)	(1,275,976)	(92,309,535)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(234,971,056)	(12,557,515)	(247,528,571)	General and administrative expenses
Bagian atas rugi bersih entitas asosiasi	(10,819,618)	-	(10,819,618)	Share of net loss of associate
Penghasilan keuangan	173,509,233	949,272	174,458,505	Finance income
Beban keuangan	(47,474,889)	-	(47,474,889)	Finance costs
Beban pajak final	(92,929,828)	(190,658)	(93,120,486)	Final tax expense
Lain-lain, neto	<u>(25,236)</u>	<u>(49,220)</u>	<u>(74,456)</u>	Others, net
Laba sebelum pajak penghasilan	1,280,903,705	(13,124,097)	1,267,779,608	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan	<u>(13,350,223)</u>	-	<u>(13,350,223)</u>	Income tax expense
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari merging entities	1,267,553,482	(13,124,097)	1,254,429,385	Profit after effect of adjustment of loss from merging entities
Efek penyesuaian rugi merging entities	-	<u>13,124,097</u>	<u>13,124,097</u>	Effect of adjustment of loss from merging entities
Laba tahun berjalan	1,267,553,482	-	1,267,553,482	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain:				Other comprehensive income:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	2,738,343	-	2,738,343	Remeasurement of employee benefit obligations
Pajak penghasilan terkait	<u>(445,440)</u>	-	<u>(445,440)</u>	Related income tax
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>1,269,846,385</u>	-	<u>1,269,846,385</u>	Total comprehensive income for the year

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/72 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**25. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**25. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

31 Desember/December 2024				
Sebelum disajikan kembali/ Before restatement	Penyesuaian/ Adjustment	Setelah disajikan kembali/ After restatement		
Laba yang diatribusikan kepada				Profit attributable to:
Pemilik entitas induk	623,910,079	-	623,910,079	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	643,643,403	-	643,643,403	Non-controlling interests
	<u>1,267,553,482</u>	<u>-</u>	<u>1,267,553,482</u>	
Jumlah laba komprehensif yang diatribusikan kepada:				Total comprehensive income attributable to:
Pemilik entitas induk	625,998,215	-	625,998,215	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	643,848,170	-	643,848,170	Non-controlling interests
	<u>1,269,846,385</u>	<u>-</u>	<u>1,269,846,385</u>	
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)				Earnings per share - basic and diluted (full Rupiah)
	<u>38.78</u>	<u>-</u>	<u>38.78</u>	

**LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

**CONSOLIDATED STATEMENTS
OF CASH FLOWS**

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi	(4,453,308,692)	(112,488,297)	(4,565,796,989)	Net cash flows used in operating activities
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi	1,458,708,964	(803,038,980)	655,669,984	Net cash flows generated from investing activities
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	6,189,371,083	930,195,118	7,119,566,201	Net cash flows generated from financing activities
	<u>3,194,771,355</u>	<u>14,667,841</u>	<u>3,209,439,196</u>	

26. PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

**26. SIGNIFICANT
AGREEMENTS**

COMMITMENTS AND

Perjanjian Kerja Sama antara IPN dan PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Cooperation Agreement between IPN and PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Pada tanggal 8 November 2024, IPN melakukan perjanjian kerjasama operasi dengan KML untuk proyek Nusantara International Convention Exhibition (NICE).

On 8 November 2024, IPN entered into joint operation agreement with KML for Nusantara Internal Convention Exhibition (NICE) project.

Pada tanggal 21 Maret 2025, kedua pihak sepakat untuk melakukan amendemen atas perjanjian tersebut menjadi perjanjian sewa, dimana KML akan menyewakan kepada IPN sebidang tanah di Tangerang, Banten seluas 187.740 m² untuk jangka waktu 20 tahun, dan IPN akan membayar sewa kepada KML, yang nilainya bersifat variabel berdasarkan kinerja keuangan (laba/rugi) IPN.

On 21 March 2025, both parties agreed to amend the agreement into lease agreement, whereas KML will lease to IPN a plot of land located in Tangerang, Banten with area of 187,740 m² for the period of 20 years, and IPN will pay the lease fee to KML with variable amount based on IPN's financial performance (profit/loss).

**PT PANTAI INDAH KAPUK DUA TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/73 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**27. PERISTIWA SIGNIFIKAN SETELAH PERIODE
PELAPORAN**

**1. Peningkatan setoran modal pada CISN,
KUS dan PET**

PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)

Berdasarkan Akta Notaris No. 104 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 23 Februari 2026, Perseroan menambah kepemilikan pada CISN senilai Rp 497.250.000 (497.250 saham), sehingga total investasi Perseroan pada CISN menjadi sebesar Rp 5.181.751.000 (1.110.751 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99,90%.

PT Karunia Utama Selaras (KUS)

Berdasarkan Akta Notaris No. 103 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 23 Februari 2026, Perseroan menambah kepemilikan pada KUS senilai Rp 34.871.000 (34.871 saham), sehingga total investasi Perseroan pada KUS menjadi sebesar Rp 1.791.014.750 (205.121 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99,65%.

PT Panorama Eka Tunggal (PET)

Berdasarkan Akta Notaris No. 102 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 23 Februari 2026, Perseroan menambah kepemilikan pada PET senilai Rp 168.809.000 (168.809 saham), sehingga total investasi Perseroan pada PET menjadi sebesar Rp 8.165.424.000 (8.165.424 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 99,85%.

**27. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING
PERIOD**

**1. Increase in capital investment in CISN,
KUS and PET**

PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)

Based on Notarial Deed No. 104 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 23 February 2026, the Company has increased its ownership in CISN amounting to Rp 497,250,000 (497,250 shares), thus the Company's total investment in CISN becoming Rp 5,181,751,000 (1,110,751 shares) representing the ownership of 99.90%.

PT Karunia Utama Selaras (KUS)

Based on Notarial Deed No. 103 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 23 February 2026, the Company has increased its ownership in KUS amounting to Rp 34,871,000 (34,871 shares), thus the Company's total investment in KUS becoming Rp 1,791,014,750 (205,121 shares) representing the ownership of 99.65%.

PT Panorama Eka Tunggal (PET)

Based on Notarial Deed No. 102 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 23 February 2026, the Company has increased its ownership in PET amounting to Rp 168,809,000 (168,809 shares), thus the Company's total investment in PET becoming Rp 8,165,424,000 (8,165,424 shares) representing the ownership of 99.85%.